Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.5 Règlement en zones UP

DOSSIER ARRÊT

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

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.

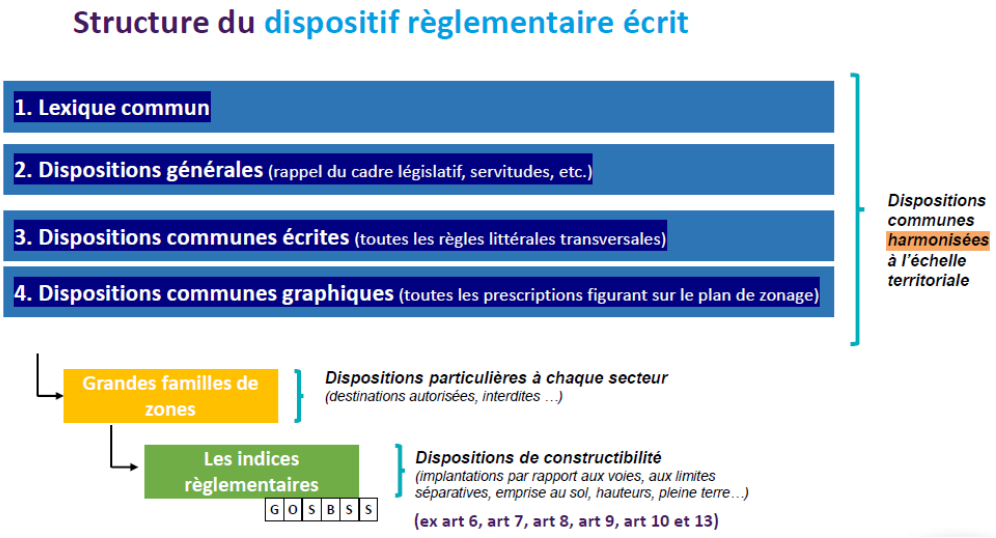
Articulation du règlement avec les zones UP

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 règlementaire à même de conserver les particularismes locaux.



Le lexique

Le lexique vise à faciliter l'application des règles du PLUi en définissant les éléments qui entrent dans la règlementation 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 règlementations, 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.

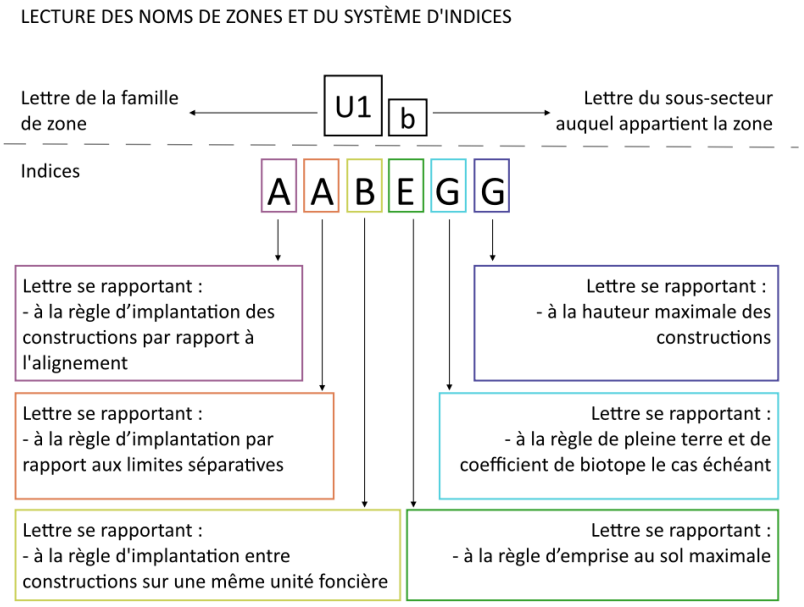
Les destinations et sous-destinations

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 décline 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



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

Les zones UP dérogent aux dispositions communes écrites et au lexique. Il est à noter que les dispositions graphiques s'appliquent aux zones UP.

Commune	Nom de zone UP
Arcueil	UP1
	UP2
Chevilly-Larue	UP3
	UP4
Choisy-le-Roi	UP5
	UP6
	UP7
	UP8
Fresnes	UP9
	UP10
	UP11
	UP12
Ivry-sur-Seine	UP13
	UP14
	UP15
L'Haÿ-les-Roses	UP16
	UP17
Orly	UP18
	UP19
	UP20
	UP20bis
Savigny-sur-Orge	UP21
Thiais	UP22
	UP23a-b-c
	UP23d
Valenton	UP24
	UP25
Villejuif	UP26
	UP27
	UP28
	UP29
Villeneuve-Saint-Georges	UP30
	UP31
	UP32
Vitry-sur-Seine	UP33
	UP34
	UP35
	UP36
	UP37
	UP38
	UP39

Table des matières

..... 1

Introduction 2

Préambule 6

Zone UP 1 16

1. Destinations et sous-destinations 16

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 17

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 17

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 19

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 19

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 20

7. Emprise au sol des constructions 20

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 20

9. Hauteur maximale des constructions 20

10. Aspect extérieur des constructions 20

11. Stationnement 24

Zone UP 2 31

1. Destinations et sous-destinations 31

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 32

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 32

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 34

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 35

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 35

7. Emprise au sol des constructions 35

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 35

9. Hauteur maximale des constructions 36

10. Aspect extérieur des constructions 36

11. Stationnement 40

Zone UP 3 44

1. Destinations et sous-destinations 44

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 45

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 46

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 47

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 47

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 48

7. Emprise au sol des constructions 48

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 48

9. Hauteur maximale des constructions 50

10. Aspect extérieur des constructions 51
11. Stationnement 51
Zone UP4 53
1. Destinations et sous-destinations 53
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 54
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 54
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 55
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 56
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 56
7. Emprise au sol des constructions 56
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 57
9. Hauteur maximale des constructions 57
10. Aspect extérieur des constructions 57
11. Stationnement 57
Zones UP 5 À 8 59
1. Destinations et sous-destinations 59
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 63
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 64
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 66
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 67
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 67
7. Emprise au sol des constructions 68
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 68
9. Hauteur maximale des constructions 69
10. Aspect extérieur des constructions 69
11. Stationnement 70
12. Performances énergétiques et environnementales 73
Zones UP 9 ET 10 75
1. Destinations et sous-destinations 75
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 76
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 77
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 78
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 79
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 80
7. Emprise au sol des constructions 81
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 81
9. Hauteur maximale des constructions 81
10. Aspect extérieur des constructions 83

11. Stationnement 84
12. Performances énergétiques et environnementales 86
Zone UP 11 88
1. Destinations et sous-destinations 88
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 89
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 90
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 91
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 91
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 92
7. Emprise au sol des constructions 92
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 92
9. Hauteur maximale des constructions 92
10. Aspect extérieur des constructions 93
11. Stationnement 93
12. Performances énergétiques et environnementales 95
Zone UP 12 97
1. Destinations et sous-destinations 97
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 98
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 99
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 100
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 101
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 101
7. Emprise au sol des constructions 101
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 101
9. Hauteur maximale des constructions 102
10. Aspect extérieur des constructions 102
11. Stationnement 103
12. Performances énergétiques et environnementales 105
Zone UP 13 107
1. Destinations et sous-destinations 107
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 109
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 109
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 112
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 113
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 113
7. Emprise au sol des constructions 113
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 113
9. Hauteur maximale des constructions 114

10. Aspect extérieur des constructions 115
11. Stationnement 118
12. Performances énergétiques et environnementales 122
13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique 122
Zone UP 14 123
1. Destinations et sous-destinations 123
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 124
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 126
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 129
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 131
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 133
7. Emprise au sol des constructions 134
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 134
9. Hauteur maximale des constructions 135
10. Aspect extérieur des constructions 136
11. Stationnement 139
12. Performances énergétiques et environnementales 144
13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique 144
Zone UP 15 145
1. Destinations et sous-destinations 145
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 146
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 147
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 149
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 150
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 151
7. Emprise au sol des constructions 151
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 151
9. Hauteur maximale des constructions 152
10. Aspect extérieur des constructions 153
11. Stationnement 156
Zone UP 16 161
1. Destinations et sous-destinations 161
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 162
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 163
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 165
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 165
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 167
7. Emprise au sol des constructions 167

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 167
9. Hauteur maximale des constructions 167
10. Aspect extérieur des constructions 168
11. Stationnement 169
Zone UP 17 174
1. Destinations et sous-destinations 174
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 175
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 176
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 178
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 179
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 180
7. Emprise au sol des constructions 180
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 180
9. Hauteur maximale des constructions 180
10. Aspect extérieur des constructions 181
11. Stationnement 183
Zones UP 18 À 20 188
1. Destinations et sous-destinations 188
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 192
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 193
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 195
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 196
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 198
7. Emprise au sol des constructions 198
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 198
9. Hauteur maximale des constructions 199
10. Aspect extérieur des constructions 200
11. Stationnement 201
12. Performances énergétiques et environnementales 204
13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique 205
ZONE UP 20bis 206
1. Destinations et sous-destinations 206
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 208
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 209
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 211
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 211
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 212
7. Emprise au sol des constructions 213

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 213
9. Hauteur maximale des constructions 214
10. Aspect extérieur des constructions 214
11. Stationnement 216
12. Performances énergétiques et environnementales 219
13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique 220
Zone UP 21 221
1. destinations et sous-destinations 221
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 223
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 223
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 224
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 225
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 226
7. Emprise au sol des constructions 226
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 226
9. Hauteur maximale des constructions 226
10. Aspect extérieur des constructions 227
11. Stationnement 229
12. Performances énergétiques et environnementales 232
13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique 232
Zone UP 22 233
1. Destinations et sous-destinations 233
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 235
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 235
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 236
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 237
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 238
7. Emprise au sol des constructions 238
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 238
9. Hauteur maximale des constructions 239
10. Aspect extérieur des constructions 239
11. Stationnement 241
Zone UP 23a-b-c 244
1. Destinations et sous-destinations 244
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 246
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 246
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 248
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 248

6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 249
7. Emprise au sol des constructions 249
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 249
9. Hauteur maximale des constructions 251
10. Aspect extérieur des constructions 251
11. Stationnement 253
ZONE UP 23d 256
1. Destinations et sous-destinations 256
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 258
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 258
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 260
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 260
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 261
7. Emprise au sol des constructions 261
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 261
9. Hauteur maximale des constructions 262
10. Aspect extérieur des constructions 263
11. Stationnement 264
Zones UP 24 ET 25 268
1. Destinations et sous-destinations 268
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 269
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 270
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 271
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 272
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 273
7. Emprise au sol des constructions 274
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 274
9. Hauteur maximale des constructions 275
10. Aspect extérieur des constructions 276
11. Stationnement 277
12. Performances énergétiques et environnementales 279
13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique 280
Zones UP 26 À 29 281
1. Destinations et sous-destinations 281
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 287
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 287
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 290
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 292

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 293
7. Emprise au sol des constructions 293
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 293
9. Hauteur maximale des constructions 296
10. Aspect extérieur des constructions 297
11. Stationnement 297
12. Performances énergétiques et environnementales 310
13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique 310
Zones UP 30 ET 31 311
1. Destinations et sous-destinations 311
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 312
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 313
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 314
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 314
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 316
7. Emprise au sol des constructions 317
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 317
9. Hauteur maximale des constructions 319
10. Aspect extérieur des constructions 320
Dispositions relatives aux clôtures sur limites séparatives 322
11. Stationnement 322
12. Performances énergétiques et environnementales 324
13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique 325
Zone UP 32 326
1. Destinations et sous-destinations 326
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 328
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 328
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 331
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 332
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 333
7. Emprise au sol des constructions 333
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 333
9. Hauteur maximale des constructions 335
10. Aspect extérieur des constructions 335
11. Stationnement 338
12. Performances énergétiques et environnementales 340
13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique 341
Zones UP 33 À 39 342

1. Destinations et sous-destinations 342
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 347
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 349
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 351
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 353
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 353
7. Emprise au sol des constructions 354
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 354
9. Hauteur maximale des constructions 357
10. Aspect extérieur des constructions 359
11. Stationnement 361
12. Performances énergétiques et environnementales 366
13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique 366

ZONE UP 1

Arcueil - Zone UP 1 : La zone UP 1 couvre les 3 secteurs de l'OAP Cœur de Ville à Arcueil.

1. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement		■	
	Hébergement		■	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		■	
	Restauration		■	
	Commerce de gros	■		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		■	
	Hôtels		■	
	Autres hébergements touristiques		■	
	Cinéma		■	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	■		
	Entrepôt	■		
	Bureau		■	
	Centre de congrès et d'exposition		■	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		■	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		■	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		■	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		■	
	Salles d'art et de spectacles		■	
	Équipements sportifs		■	
	Lieux de culte	■		
	Autres équipements recevant du public		■	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	■		
	Exploitation forestière	■		

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

1. Les voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés. Un seul accès 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.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

2. L'accès sur l'unité foncière

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

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

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Doivent être recherchée les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) dans les secteurs « vert et jaune » du zonage pluvial départemental sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- la non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables,
- la mise en œuvre de toiture végétalisées,
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues),
- la réutilisation pour des usages domestiques,
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante),

- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de-fuite maximum de rejet autorisé de 8 L/s/ha si le rejet se fait en réseau d'assainissement unitaire ou pluvial et de 2 L/s/ha si le rejet se fait en Bièvre canalisée, et ces valeurs de débit ne devront pas être dépassées quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Les trop pleins au réseau d'assainissement sont interdits, le dimensionnement des ouvrages et le niveau de protection contre le risque de débordement sont de la responsabilité du pétitionnaire. L'occurrence de pluie minimale à prendre en compte est la pluie décennale. En milieu urbain dense ou selon les enjeux situés à proximité (accès, parking, équipements techniques).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

2. Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

3. Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de 20 logements et plus, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, Il est recommandé de se raccorder au réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible. Dans le cas contraire, il est recommandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur en réservant une partie suffisante de l'assiette des projets pour la création des installations techniques associées (sous-stations).

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès, les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées au paragraphe 4 avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

4. Déchets

Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques.

2. Règles générales

Les dispositions figurant ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

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

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation dès lors que, soit :

- Ils ont pour but d'animer et de rythmer les façades des constructions,
- Ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti et ne créent pas des recoins difficiles à entretenir,
- Ils ont pour objet de participer à une mise en valeur de l'espace public (création de placette, espace vert), une matérialisation de la limite avec le domaine public est réalisée au sol.

3. Règles particulières

Les saillies à l'alignement sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres,
- de ne pas dépasser 0,80 mètre,
- d'être situées à 4,30 mètres au moins du sol.

Les saillies à l'alignement ne sont toutefois autorisées sur les voies et emprises publiques classées dans le domaine public d'une entité autre que la collectivité, que sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLUi sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de reculement.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales

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

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

- Une distance au moins égale à 4/5ème de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 5 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture

2. Règles particulières

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement du PLUi, sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux.

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

1. Champ d'application

Le présent article s'applique pour l'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Il s'applique également à une seule construction (de plus de trois logements) comportant des façades en vis-à-vis, sauf pour les décrochés architecturaux destinés à rythmer la façade.

2. Règles générales

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

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLUi, sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux, nonobstant la marge de retrait.

7. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'exception des orientations de l'OAP Cœur de ville.

9. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au faîtage ou à l'acrotère de la construction dans le respect des orientations de l'OAP Cœur de ville.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Règles générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les toitures

Toitures à pentes

Les matériaux de couverture suivants doivent être privilégiés : tuile mécanique d'une teinte harmonisée au rouge flammé dominant à Arcueil, zinc, cuivre, produits verriers.

Les toitures à la Mansart sont autorisées à la condition qu'elles respectent les règles de l'art notamment en ce qui concerne le degré des pentes caractérisant ce type de toiture.

Autres formes de toiture

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures peuvent être végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque) ;
- agriculture urbaine (jardin potager, ruche…) ;
- végétalisation dans un objectif écologique ;
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Pour toutes les toitures

Les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques…

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction.

En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, est préconisée.

Les façades commerciales

Rappel : se référer au règlement communal de publicité, des enseignes et pré-enseignes.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en respectant au mieux l'organisation de la façade (rythme des pleins et des vides) du bâtiment dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives doit être évitée ;
- 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 ;

- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage,
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés à la façade et de préférence ne pas présenter de saillie. Pour les constructions nouvelles, ils doivent être posés à l'intérieur de la construction. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Les clôtures

Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative

Les dispositions ci-dessous ne s'imposent pas aux clôtures des unités foncières occupées par des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'il existe un impératif de sécurité.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,30 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 mètres, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 mètres comptée au milieu de chaque section.

Règles applicables aux clôtures sur rue

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

Elles ne peuvent dépasser 1,80 mètre.

Elles doivent être composées d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferroné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 1/2 de sa hauteur. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures, en particulier plastique, brande de bruyères, canisses, tôle, grillage métallique ou plastique est interdite.

Pour les portails et portillons, il est recommandé de conserver une partie ajourée.

Règles applicables aux clôtures en limite séparative

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres.

Elles peuvent être composées soit :

- d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferroné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de sa hauteur ;
- d'une grille ou grillage doublé d'une haie végétale ;
- d'une haie végétale

Les antennes paraboliques et climatiseur

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les 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 rafraichissement 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.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être implantés au-delà de la hauteur maximale fixée au paragraphe 1, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur maximale autorisée et sous réserve d'une intégration particulière soignée.

Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

2. Règles particulières

Pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement :

- les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver les aspects qualitatifs de l'architecture d'origine.
- dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, dans la mesure du possible, être conservés et restauré ou remplacés.
- dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches…) seront conservés dans la mesure du possible.
- les proportions des ouvertures, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels. Les percements éventuels des ouvertures, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des ouvertures existantes.
- les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- la réfection de toiture doit préserver ou améliorer la cohérence de la construction préexistante.
    - les ouvertures dans les combles : L'éclairement des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
        - les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées de préférence dans l'axe vertical des ouvertures de la façade,
        - une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des ouvertures de la façade,
    - d'autres dispositifs d'éclairement des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée : proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante. ;
- Les extensions seront traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de construction existante ou en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.
- Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales devront respecter la règle générale fixée pour les façades commerciales ci-dessus.

11. Stationnement

1. Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les prescriptions en matière de stationnement motorisé

Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Exigences :

- 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	**0,7 place** par logement créé	**0,7 place** par logement créé
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	**0,7 place** par logement créé
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. Une note justificative doit être produite lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.	
Commerces et activités de services :	**Est exigé au minimum :**	
Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros	Pour les communes limitrophes de Paris indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » : • 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** Pour les communes du cœur de métropole indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » : • 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**	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Pour les communes de l'agglomération centrale indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » :
• 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
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.</td></tr>
<tr><td>Hôtels

Autres hébergements touristiques</td><td colspan="2">• 1 place pour 5 chambres</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.</td></tr>
<tr><td>Les destinations et sous destinations</td><td>Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td><td>Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,</td></tr>
<tr><td>Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>Industrie

Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td colspan="2">1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher créée

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.

Deux/trois-roues motorisés : 5 places (2,40m²) par tranche de 200m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td colspan="2">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.

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.

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.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Bureau</td><td>Est exigé au minimum :</td><td>Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>• Pas de règle minimum</td><td>• 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher</td></tr>
</table>

	Il ne peut être réalisé plus de :	**Il ne peut être réalisé plus de :**
	• **Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité »**	• **Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de 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	• 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	

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

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 m² pour 400 m² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m² pour 1 000 m² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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 règlementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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 règlementaire à 100 emplacements.

	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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 règlementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

2. Règles particulières applicables pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement ne respectant pas la règle générale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher,
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre d'aire de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination de commerces et activités de service et à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition :

- de ne pas réduire les aires de stationnement existantes ;
- qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher au sol du commerce ou de l'activité à la date d'application du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas si la nature de l'activité génère des besoins spécifiques de stationnement (concessionnaire automobile, transport de personne…) dans ce cas, la règle générale s'applique.

ZONE UP 2

Arcueil - Zone UP 2 : traduit le projet de la ZAC des Coteaux.

1. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les locaux d'entreposage liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher totale.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont autorisées les installations classées à condition qu'elles soient liées aux équipements et à la vie du quartier et qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et avec la vie du quartier.

Dans les zones non aedificandi d'une largeur de 100 mètres depuis l'axe des autoroutes non couvertes, les constructions nouvelles à destination d'habitation et les établissements recevant un public sont interdits. Les extensions et surélévations des constructions existantes sont autorisée à condition de ne pas créer de nouveau logement et que la surface de plancher créée soit inférieure à la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

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

1. Les voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés. Un seul accès 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.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

2. L'accès sur l'unité foncière

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

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

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Doivent être recherchée les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) dans les secteurs « vert et jaune » du zonage pluvial départemental sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- la non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables,
- la mise en œuvre de toiture végétalisées,
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues),
- la réutilisation pour des usages domestiques,
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante),
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de-fuite maximum de rejet autorisé de 8 L/s/ha si le rejet se fait en réseau d'assainissement unitaire ou pluvial et de 2 L/s/ha si le rejet se fait en Bièvre canalisée, et ces valeurs de débit ne devront pas être dépassées quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Les trop pleins au réseau d'assainissement sont interdits, le dimensionnement des ouvrages et le niveau de protection contre le risque de débordement sont de la responsabilité du pétitionnaire. L'occurrence de pluie minimale à prendre en compte est la pluie décennale. En milieu urbain dense ou selon les enjeux situés à proximité (accès, parking, équipements techniques).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

2. Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

3. Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de 20 logements et plus, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, Il est recommandé de se raccorder au réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible.

Dans le cas contraire, il est recommandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur en réservant une partie suffisante de l'assiette des projets pour la création des installations techniques associées (sous-stations).

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès, les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées au paragraphe 4 avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

4. Déchets

Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques.

2. Règles générales

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

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation dès lors que, soit :

- Ils ont pour but d'animer et de rythmer les façades des constructions,
- Ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti et ne créent pas des recoins difficiles à entretenir,
- Ils ont pour objet de participer à une mise en valeur de l'espace public (création de placette, espace vert), une matérialisation de la limite avec le domaine public est réalisée au sol.

3. Règles particulières

Les saillies à l'alignement sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres,
- de ne pas dépasser 0,80 mètre,
- d'être situées à 4,30 mètres au moins du sol.

Les saillies à l'alignement ne sont toutefois autorisées sur les voies et emprises publiques classées dans le domaine public d'une entité autre que la collectivité, que sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLUi sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de reculement.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales

Dans toute la zone UP, Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative latérale ou de fond de parcelle ou en retrait sauf disposition contraire fixée sur l'OAP.

2. Règles particulières

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLUi, sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux.

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

1. Champ d'application

Le présent article s'applique pour l'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Il s'applique également à une seule construction (de plus de trois logements) comportant des façades en vis-à-vis, sauf pour les décrochés architecturaux destinés à rythmer la façade.

2. Règles générales

Pour les nouvelles constructions, il n'est pas fixé de règle.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLUi, sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux, nonobstant la marge de retrait.

7. Emprise au sol des constructions

1. Règles générales

Dans la zone UP, pour les constructions nouvelles, il n'est pas fixé de règle.

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

1. Règles générales

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les plantations suivantes sont déconseillées (pour raisons allergènes) : Aulne (Alnus), Bouleau (Betula), Chêne (Quercus), Cyprès (Cupressus), Frêne (Fraxinus), Platane (Platanus), Ailanthe (Ailanthus)

Un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en continuité avec la promenade de la Bièvre.

- La somme des espaces vert éco-aménageables dans les polygones reportés sur le plan de zonage devra représenter au minimum 15 % de la superficie cumulée de ces polygones.
- Pour chacun des polygones, 10 % au minimum de la superficie devra être traité en espace vert éco aménageable.
- En dehors des polygones, il n'est pas fixé de règle.

9. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 119,5 NGF.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Règles générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les toitures

Toitures à pentes

Les matériaux de couverture suivants doivent être privilégiés : tuile mécanique d'une teinte harmonisée au rouge flammé dominant à Arcueil, zinc, cuivre, produits verriers.

Les toitures à la Mansart sont autorisées à la condition qu'elles respectent les règles de l'art notamment en ce qui concerne le degré des pentes caractérisant ce type de toiture.

Autres formes de toiture

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures peuvent être végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Pour toutes les toitures

Les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques…

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction.

En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, est préconisée.

Les façades commerciales

Rappel : se référer au règlement communal de publicité, des enseignes et pré-enseignes.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en respectant au mieux l'organisation de la façade (rythme des pleins et des vides) du bâtiment dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives doit être évitée ;
- 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 ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage,
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés à la façade et de préférence ne pas présenter de saillie. Pour les constructions nouvelles, ils doivent être posés à l'intérieur de la construction. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Les clôtures

Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative

Les dispositions ci-dessous ne s'imposent pas aux clôtures des unités foncières occupées par des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'il existe un impératif de sécurité.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,30 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 mètres, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 mètres comptée au milieu de chaque section.

Règles applicables aux clôtures sur rue

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

Elles ne peuvent dépasser 1,80 mètre.

Elles doivent être composées d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferroné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 1/2 de sa hauteur. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures, en particulier plastique, brande de bruyères, canisses, tôle, grillage métallique ou plastique est interdite.

Pour les portails et portillons, il est recommandé de conserver une partie ajourée.

Règles applicables aux clôtures en limite séparative

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres.

Elles peuvent être composées soit :

- d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferroné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de sa hauteur ;
- d'une grille ou grillage doublé d'une haie végétale ;
- d'une haie végétale

Les antennes paraboliques et climatiseur

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les performances énergétiques et environnementales

Tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 10 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation énergétique 2020.

Tout programme de construction à destination de bureaux de plus de 1 000 m² de surface de plancher devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 20 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation énergétique 2020.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être implantés au-delà de la hauteur maximale fixée au paragraphe 1, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur maximale autorisée et sous réserve d'une intégration particulière soignée.

Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

2. Règles particulières

Pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :

- Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver les aspects qualitatifs de l'architecture d'origine.
- Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, dans la mesure du possible, être conservés et restauré ou remplacés.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches…) seront conservés dans la mesure du possible.
- Les proportions des ouvertures, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels. Les percements éventuels des ouvertures, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des ouvertures existantes.
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit préserver ou améliorer la cohérence de la construction préexistante.
- Les ouvertures dans les combles :
    - L'éclairement des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
        - Les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées de préférence dans l'axe vertical des ouvertures de la façade
        - Une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des ouvertures de la façade
    - D'autres dispositifs d'éclairement des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée : proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante.
- Les extensions seront traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de construction existante ou en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.
- Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales devront respecter la règle générale fixée pour les façades commerciales ci-dessus.

11. Stationnement

1. Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les prescriptions en matière de stationnement motorisé

Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet	Normes de stationnement à plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre
Habitation	Logement	0,7 aire de stationnement par logement sous réserve du respect des articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme Pour les constructions de plus de deux logements, les places commandées sont interdites.	
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher.	
	Restauration	1 aire de livraison pour 1000 m² de surface de vente	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	1 aire de stationnement pour 8 chambres	
	Cinéma	1 aire de stationnement pour 3 fauteuils	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Il n'est pas fixé de règle	

<table>
<tr><td rowspan="7">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureau des administrations publiques et assimilés</td><td colspan="2" rowspan="7">Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td></tr>
<tr><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Autres activités des secteurs secondaireset tertiaires</td><td rowspan="2">Bureau
(Il s'agit d'un maximum)</td><td>1 aire de stationnement partranche entamée de 60 m² de surface de plancher.</td><td>1 aire de stationnement par tranche entamée de 50 m².</td></tr>
<tr><td colspan="2">1 aire de livraison pour les opérations de plus de6 000 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Centre des Congrèsou d'exposition</td><td colspan="2">Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).</td></tr>
</table>

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
	Hébergement	L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m² en respectant une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,50 m² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m².

Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher
	Restauration	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	1 place de stationnement pour 30 fauteuils
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Il n'est pas fixé de règle
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	La création d'un espace dédié aux vélos
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	La création d'un espace dédié aux vélos
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	La création d'un espace dédié aux vélos
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	Il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de- chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,50 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Centre des Congrès ou d'exposition	La création d'un espace dédié aux vélos

Règles particulières applicables pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement ne respectant pas la règle générale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher,
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre d'aire de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination de commerces et activités de service et à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition :

- de ne pas réduire les aires de stationnement existantes ;
- qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher au sol du commerce ou de l'activité à la date d'application du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas si la nature de l'activité génère des besoins spécifiques de stationnement (concessionnaire automobile, transport de personne…) dans ce cas, la règle générale s'applique.

ZONE UP 3

Chevilly-Larue - Zone UP 3 : Cette zone correspond à la Zone d'Aménagement Concerté « Anatole France », opération de démolition, d'aménagement et de construction d'un quartier mixte d'habitat, commerce, artisanat, bureaux et équipement ».

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées ci-dessous.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ou qui entraîneraient une gêne dans le quartier par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.

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

- Les constructions destinées aux activités économiques (industrielle, artisanale, commerces, entrepôt et bureaux) à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement du quartier et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail à condition que leur surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m².
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
	Industrie			Sont autorisées les constructions à usage d'industrie à condition que leur surface de

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE				plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m².
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à usage d'entrepôt à condition que leur surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m².
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer dans la ZAC Anatole France sont indiquées dans le document graphique « plan masse ».

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, actuelles ou futures, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Compte tenu de leur situation dans la commune et de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc. ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune, Département, Syndicats, etc.).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débourbage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

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

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

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

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Ordures ménagères

En cas d'absence de système de collecte des déchets dans l'espace public situé à une distance de moins de 100 mètres de la parcelle, les constructions nouvelles devront prévoir au moins un local accessible et d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets. Les locaux devront être intégrés aux bâtiments.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Rappel : la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer dans la ZAC Anatole France sont indiquées dans le document graphique « plan masse ».

Dans le respect des « Emprises constructibles maximales » définies dans le document graphique « plan masse », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures devra respecter les règles suivantes :

- au moins 80 % du linéaire des façades des deux premiers niveaux des constructions devra être implanté conformément aux prescriptions intitulées « implantation imposée de la façade par rapport à l'emprise publique » du document graphique « plan masse »
- dans les autres cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les saillies sur le domaine public (auvents, balcons, rampes d'accès piétonnes, double-peau, brises soleil, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb) sont autorisées, à condition que le règlement de voirie applicable les autorise et qu'elles respectent les conditions édictées par ce règlement, et dans les autres conditions suivantes :

- les saillies en surplomb comptabilisables dans la surface de plancher des constructions sont autorisées à condition qu'elles se situent à une distance verticale de plus de 6 mètres par rapport au niveau du trottoir ou du sol naturel, que le débord par rapport au nu du mur n'excède pas 2 mètres et qu'elles n'occupent pas plus de 50 % du linéaire de l'étage de la façade concerné ;
- les autres saillies sont autorisées à condition que le débord par rapport au nu du mur n'excède pas 1 mètre.

Les rampes d'accès automobile devront être intégrées au bâtiment, à l'exception du palier d'accès à l'espace public lorsque le retrait de la construction le permet.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, chauffage urbain, etc.).

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Dans le respect des « Emprises constructibles maximales » définies dans le document graphique « plan masse », les constructions devront respecter les règles suivantes.

1) Dans les secteurs intitulés « implantation en limite séparative imposée » du document graphique « plan masse », les constructions devront s'implanter en limite séparative.

2) Dans les autres cas, les constructions pourront s'implanter :

- lorsqu'un « retrait minimum imposé par rapport à la limite séparative » est indiqué et coté dans le document graphique « plan masse », en respectant ce retrait minimum,
- en l'absence de « retrait minimum imposé par rapport à la limite séparative » dans le document graphique « plan masse », en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment (en cas de pignon, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout du toit), avec un minimum de 6 mètres, si la façade comporte des baies,
- à au moins 3 mètres dans les autres cas.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Lorsque l'aplomb de balcons ou de terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel, se trouve à une distance de moins de 4 mètres des limites séparatives, ces terrasses ou ces balcons devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 mètre de hauteur (mur ou paroi translucide).

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, chauffage urbain, etc.).

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres, si les façades concernées comportent des baies,
- à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres, si une seule des façades concernées comporte des baies.

7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions devra se situer à l'intérieur des « emprises constructibles maximales » définies dans le document graphique « plan masse ».

En dehors des « emprises constructibles maximales » figurées dans le document graphique « plan masse », seules seront autorisées :

- les constructions et installations d'équipements techniques liées aux différents réseaux,
- les constructions et installations d'équipements techniques liés à l'aménagement des espaces extérieurs (abri de jardin par exemple),
- les auvents, terrasses, balcons, rampes piétonnes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb.

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

La protection des arbres existants devra être assurée au maximum.

L'implantation des arbres existants et à planter devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire et ce dans le cadre de l'aménagement des abords.

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

La surface des espaces verts de pleine terre représentera une surface au moins égale à 50 % de la superficie de la partie du terrain située hors d'une bande de 10 mètres mesurée à partir de la limite de l'emprise publique à conserver, à modifier ou à créer.

Ces espaces verts de pleine terre pourront être implantés sur l'ensemble du terrain concerné.

En cas d'impossibilité de réaliser la surface exigée en pleine terre, les espaces verts pourront être réalisés sous les formes suivantes, affectées d'un coefficient de pondération :

1) 0,6 pour les surfaces végétalisées (au sol, en toiture, terrasse, etc.) comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,50 mètre, couche drainante non comprise,

2) 0,3 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que pour les autres surfaces végétalisées.

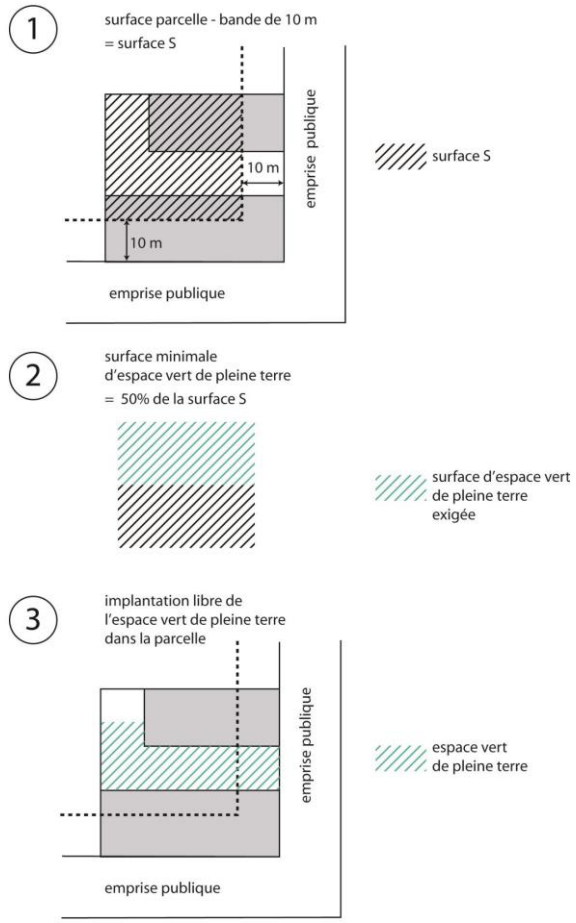
Les dalles ajourées destinées au stationnement pourront être comptabilisées dans la surface des espaces verts.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert de pleine terre.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements publics de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Schéma explicatif : calcul de la surface minimum d'espace vert de pleine terre imposée



9. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder les prescriptions de « hauteur maximale autorisée » définies dans le document graphique « plan masse ».

Ces hauteurs maximales autorisées se définissent comme suit.

- « 28 mètres et R+5+Attique » ; la hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur « plafond » de 28 mètres et 7 niveaux.

  Lorsque la hauteur « plafond » de la construction sera supérieure à 24 mètres le dernier niveau, dénommé « attique » (voir schéma explicatif) :

  1) aura une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 70 % de l'emprise au sol de la construction concernée,

  2) sera implanté avec un retrait minimum de 2 mètres sur 70 % du linéaire de la façade de la construction située à l'alignement de l'espace public actuel ou futur.

- « 22 mètres et R+5+Attique » : la hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur « plafond » de 22 mètres et 7 niveaux.

  Lorsque la hauteur « plafond » de la construction sera supérieure à 19 mètres le dernier niveau, dénommé « attique » :

  1) aura une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 70 % de l'emprise au sol de la construction concernée,

  2) sera implanté avec un retrait minimum de 2 mètres sur 70 % du linéaire de la façade de la construction située à l'alignement de l'espace public actuel ou futur.

- « 13 mètres / 16 mètres sur 50 % de l'emprise au sol du bâti » ; la hauteur des constructions ne peut excéder :

  1) une hauteur « plafond » de 16 mètres et 5 niveaux sur 50 % maximum de l'ensemble de l'emprise au sol des constructions dans l'unité foncière,

  2) une hauteur « plafond » de 13 mètres et 4 niveaux sur le reste de cette emprise au sol.

- « 10 mètres sur 50 % de l'emprise au sol du bâti /13 mètres sur 50 % de l'emprise au sol du bâti » ; la hauteur des constructions ne peut excéder :

  1) une hauteur « plafond » de 13 mètres et 4 niveaux sur 50 % maximum de l'ensemble de l'emprise au sol des constructions dans l'unité foncière,

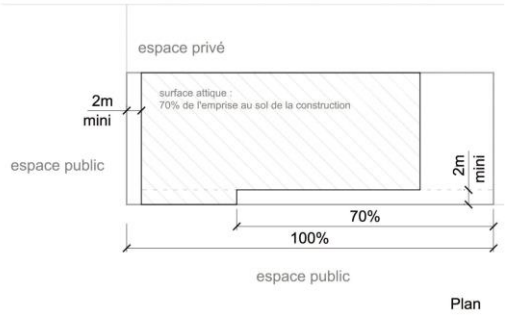
  2) une hauteur « plafond » de 10 mètres et 3 niveaux sur le reste de cette emprise au sol.

- «7 mètres sur 50 % de l'emprise au sol du bâti /10 mètres sur 50 % de l'emprise au sol du bâti » : la hauteur des constructions ne peut excéder :

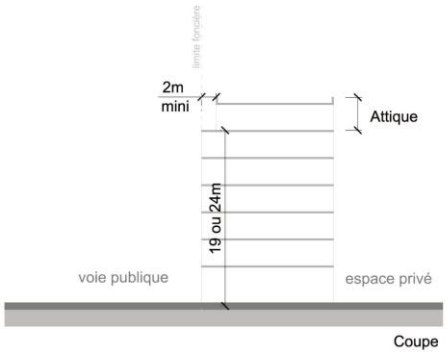
  1) une hauteur « plafond » de 10 mètres et 3 niveaux sur 50 % maximum de l'ensemble de l'emprise au sol des constructions dans l'unité foncière

  2) une hauteur « plafond » de 7 mètres et 2 niveaux sur le reste de cette emprise au sol.

Schéma explicatif : principes d'implantation de l'attique



Plan



Coupe

10. Aspect extérieur des constructions

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les différents murs d'un bâtiment devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les antennes paraboliques devront, pour les immeubles collectifs, être collectives, toutefois, si cette solution n'est pas envisageable, elles devront être masquées le plus possible (à l'intérieur des loggias). Pour les autres types de constructions elles devront sauf impératif technique être masquées de la voie publique. Dans tous les cas ce type d'antenne devra s'intégrer aux constructions tant par son aspect que par sa couleur.

Clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera limitée à 2 mètres.

11. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules avec un nombre minimal de places exigibles déterminé comme suit :

- Habitation : 1 place pour 75 m² de surface de plancher, avec au moins 1 place par logement,
- Bureaux, commerce, artisanat, entrepôt, industrie : 1 place pour 75 m² de surface de plancher,
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres. De plus pour les hôtels d'une capacité supérieure à 40 chambres il sera prévu une place pour autocar par tranche de 40 chambres,

- Équipements d'intérêt collectif et services publics (administratifs, d'enseignement, de formation, médicaux, sanitaires, sociaux, culturels, de loisirs, foyers, résidences pour personnes âgées, résidences sociales, etc.) : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Le nombre de places de stationnement déterminé par les règles ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

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

Les constructions à destination d'artisanat, de commerces, de bureaux ou d'entrepôt devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

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

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées.

ZONE UP4

Chevilly-Larue - Zone UP 4 : Cette zone correspond à des terrains destinés à l'implantation d'activités économiques dans une partie du site dénommé « Triangle des meuniers ».

1. Destinations et sous-destinations

1- Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées ci-dessous.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ou qui entraîneraient une gêne dans le quartier par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.

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

- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement du quartier et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, actuelles ou futures, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Compte tenu de leur situation dans la commune et de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune, Département, Syndicats, etc.).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

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

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

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

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Ordures ménagères

Les constructions nouvelles devront prévoir au moins un local accessible et d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets. Les locaux devront être intégrés aux bâtiments.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dans le respect des « Emprises constructibles maximales » définies dans le document graphique « plan masse », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures devra respecter les règles suivantes :

- au moins 80 % du linéaire des façades des deux premiers niveaux des constructions devra être implanté conformément aux prescriptions intitulées « implantation imposée de la façade par rapport à l'emprise publique » du document graphique « plan masse »
- dans les autres cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les saillies sur le domaine public (auvents, balcons, rampes d'accès piétonnes, double-peau, brises soleil, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb) sont autorisées, à condition que le règlement de voirie applicable les autorise et qu'elles respectent les conditions édictées par ce règlement, et dans les autres conditions suivantes :

- les saillies en surplomb comptabilisables dans la surface de plancher des constructions sont autorisées à condition qu'elles se situent à une distance verticale de plus de 6 mètres par rapport au niveau du trottoir ou du sol naturel, que le débord par rapport au nu du mur n'excède pas 2 mètres et qu'elles n'occupent pas plus de 50 % du linéaire de l'étage de la façade concerné ;
- les autres saillies sont autorisées à condition que le débord par rapport au nu du mur n'excède pas 1 mètre.

Les rampes d'accès automobile devront être intégrées au bâtiment, à l'exception du palier d'accès à l'espace public lorsque le retrait de la construction le permet.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, chauffage urbain, etc.).

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Dans le respect des « Emprises constructibles maximales » définies dans le document graphique « plan masse », les constructions devront respecter le « retrait minimum imposé par rapport à la limite séparative » indiqué et coté dans le document graphique « plan masse », pour les façades comportant ou non des baies.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, chauffage urbain, etc.).

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres, si les façades concernées comportent des baies,
- à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres, si une seule des façades concernées comporte des baies.

7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions devra se situer à l'intérieur des « emprises constructibles maximales » définies dans le document graphique « plan masse ».

En dehors des « emprises constructibles maximales » figurées dans le document graphique « plan masse », seules seront autorisées :

- les constructions et installations d'équipements techniques liées aux différents réseaux,
- les constructions et installations d'équipements techniques liés à l'aménagement des espaces extérieurs (abri de jardin par exemple),
- les auvents, terrasses, balcons, rampes piétonnes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb.

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

La protection des arbres existants devra être assurée au maximum.

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

La surface des espaces libres représentera une surface au moins égale à 25 % de la surface de l'unité foncière.

La surface des espaces verts de pleine terre représentera une surface au moins égale à 20 % de l'unité foncière.

En cas d'impossibilité de réaliser la surface exigée en pleine terre, les espaces verts pourront être réalisés sous les formes suivantes, affectées d'un coefficient de pondération :

1) 0,6 pour les surfaces végétalisées (au sol, en toiture, terrasse, etc.) comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,50 mètre, couche drainante non comprise,

2) 0,3 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que pour les autres surfaces végétalisées.

Les dalles ajourées destinées au stationnement pourront être comptabilisées dans la surface des espaces verts

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert de pleine terre.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements publics de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

9. Hauteur maximale des constructions

La hauteur « plafond » des constructions ne pourra excéder 30 mètres.

10. Aspect extérieur des constructions

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les différents murs d'un bâtiment devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les antennes paraboliques devront, pour les immeubles collectifs, être collectives, toutefois, si cette solution n'est pas envisageable, elles devront être masquées le plus possible (à l'intérieur des loggias). Pour les autres types de constructions elles devront sauf impératif technique être masquées de la voie publique. Dans tous les cas ce type d'antenne devra s'intégrer aux constructions tant par son aspect que par sa couleur.

Clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera limitée à 2 mètres.

11. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

1) Stationnement des véhicules motorisés

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des automobiles avec un nombre minimal de places exigibles déterminé comme suit :

- Bureaux, commerce, artisanat, entrepôt : 1 place pour 100 m² de surface de plancher,

- Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres. De plus pour les hôtels d'une capacité supérieure à 40 chambres il sera prévu une place pour autocar par tranche de 40 chambres,

- Équipements d'intérêt collectif et services publics : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Le nombre de places de stationnement déterminé par les règles ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

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

Les constructions à destination d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier ou d'entrepôt devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

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

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées.

2) Stationnement des cycles non motorisés

Il est exigé la création de stationnement couvert et accessible de plain-pied d'une surface correspondant à 0,75 % de la surface de plancher construite.

ZONES UP 5 À 8

Choisy-le-Roi - Zones UP 5 à 8 : Ces zones correspondent au quartier couvert par le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Port

Dans chacune des zones des règles différentes sont prescrites :

- La zone UP 5 destiné aux logements pouvant être accompagnés de locaux destinés aux commerces, aux services, aux équipements hôteliers et aux équipements publics.
- La zone UP 6, destiné aux activités économiques industrielles, artisanales, tertiaires en général, commerciales, de services et aux équipements hôteliers. Il comprend un sous-secteur UP 7 destiné exclusivement à recevoir les installations liées à l'extension de l'activité de production d'eau potable.
- La zone UP 8, correspond au domaine public fluvial destiné à recevoir les installations portuaires liées à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises et les installations à vocation de loisirs et d'agréments se rattachant au fleuve et les établissements de restauration.

1. Destinations et sous-destinations

Rappel :

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

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

Dispositions particulières transversales :

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

Zone UP 5

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UP 6

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des services et établissements implantés dans la zone sont autorisées.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UP 7

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Les installations liées à l'extension de l'activité de production d'eau potable sont autorisées.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UP 8

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des services et établissements implantés dans la zone sont autorisées.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conforme à la législation en vigueur.

2. Accès routier

2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

2.6. Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

3. Voirie

3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
- assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.

3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.4. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

3.5. La création de pistes cyclables pourra être imposée pour les voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage cyclable existant ou à créer.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera alors obligatoire et se fera aux frais du propriétaire, qui devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

2.2. Eaux résiduaires des activités

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3. Eaux pluviales

3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

3.2. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau est limité à 5 litres par seconde et par hectare.

3.3. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

3.4. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

3.5. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

3.6. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

4. Eaux souterraines

4.1. les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

5. Déchets

5.1. Les constructions doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Les constructions doivent être implantées tel que figuré sur le document graphique « document graphique sectorisé » et selon les prescriptions suivantes.

2. Voies et emprises publiques bordées par un trait tireté noir sur le document graphique

2.1. Le nu principal de la façade de toute construction sera édifié à l'alignement.

2.2. Néanmoins des retraits peuvent être admis :

- lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- en raison du traitement ou du marquage particulier de l'espace public,
- pour assurer le confort de vie des logements situés à rez-de-chaussée.

2.3. Les retraits ne doivent pas dépasser 30 % du linéaire de la façade imposée à l'alignement.

2.4. Dans le cas d'un retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement.

3. Voies et emprises publiques bordées d'un trait noir continu sur le document graphique ou en bordure du domaine ferroviaire

3.1. Les constructions seront édifiées à l'alignement ou en retrait de celui-ci. Dans le cas d'un retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement.

3.2. Dans tous les cas, un surplomb du domaine public pourra être admis dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

3.3. Dans le cas d'un dernier étage en attique, celui-ci sera en retrait de la façade, avec un minimum de 2 mètres. Toutefois, des retraits inférieurs peuvent être admis sur un maximum de 50 % de la longueur de la façade de

l'immeuble. Un retrait de plus de 2 mètres pourra être demandé en fonction de l'orientation des constructions par rapport à la Seine.

4. Dispositions relatives à la zone UP 8

4.1. Les constructions et installations ou équipements pourront être implantées en limite des voies et des emprises publiques ou en retrait.

4.2. Indépendamment des marges de reculement particulières à respecter pour motif de sécurité, les constructions et installations doivent être implantées hors des emprises et tracés prévus pour les voies et accès de desserte.

4.3. Un passage de sécurité continu, d'une largeur de 1,50 mètre pouvant être portée à 3,25 mètres pour des motifs liés à l'exploitation des ports, sera maintenu libre de toute construction en bordure des plans d'eau. Cependant, les constructions en encorbellement sur la rivière, nécessaires à l'exploitation d'un trafic fluvial ou maritime, sont autorisées sous réserve de l'autorisation des services compétents.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

1.1. Les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

2. Dispositions spécifiques à la zone UP 5

2.1. En cas de retrait, celui-ci devra être au minimum de 6 mètres.

2.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 du Code civil, respectant les dispositions de l'article 677 du même code, le retrait peut être ramené à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

3. Dispositions spécifiques à la zone UP 6 et 7

3.1. En cas de retrait, celui-ci devra être égal au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 6 mètres.

3.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 du Code civil, respectant les dispositions de l'article 677 du même code, le retrait peut être ramené au tiers de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

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

1. Dispositions relatives à la zone UP 5

1.1. Les constructions non contiguës devront être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades se faisant face soit au moins égale :

- au 2/3 de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 6 mètres, si celle-ci comporte des vues directes.
- à la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

2. Dispositions relatives à la zone UP 6 et 7

2.1. Les constructions non contiguës devront être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades se faisant face soit au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 6 mètres, si celle-ci comporte des vues directes.

- au tiers de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

3. Dispositions relatives à la zone UP 8

3.1. La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée. Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

3.2. L'implantation des constructions et installations devra permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux quais.

7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est indiquée sur le document graphique « document graphique sectorisé », nonobstant les dispositions du P.P.R.I. dans le périmètre du P.P.R.I.

Dans la zone UP 5, les constructions pourront atteindre 100 % d'emprise au sol dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement du boulevard urbain figuré sur le plan. Toutefois le pourcentage d'emprise constructible à l'échelle de l'îlot respectera le pourcentage indiqué au document graphique et les dispositions du P.P.R.I. dans le périmètre du P.P.R.I.

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

1. Obligation de planter

1.1. Principes généraux

On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.

Les espaces libres doivent être :

- soit plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées ;
- soit, dans la zone UP 5, recevoir un traitement paysager minéral de qualité, ponctué de plantations, dès lors qu'ils répondent aux conditions fixées à l'article 8 « espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum ».

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

- Dans la zone UP 5, la surface totale plantée doit être au minimum de 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois, dans le cas où les espaces libres représentent plus de 25 % de la superficie totale du terrain, ils peuvent recevoir un traitement paysager minéral de qualité, ponctué de plantations d'arbustes ou d'arbres de haute tige.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

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

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions Générales

1.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, etc …).

2. Dispositions relatives aux zones UP 5, 6 et 7

2.1. La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faîtage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

2.2. La hauteur maximum des constructions est indiquée au document graphique « document graphique sectorisé », non comptés les ouvrages indispensables tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dans la limite de 3 mètres au-dessus de la hauteur indiquée au document graphique.

2.3. Lorsque la construction comprend des structures nécessaires à des installations dédiées à l'agriculture urbaine, ces structures, implantées en toiture, ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur maximale (ou absolue) des constructions. Ces structures recouvrent les natures suivantes : serres, terre végétale et plantations, locaux de stockage, brise-vents, arceaux de support de culture, pergolas, constructions légères dédiées à l'accueil du public pour des animations. Elles doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à l'édifice. Les toitures végétalisées ne sont pas considérées comme des installations dédiées à l'agriculture urbaine.

3. Dispositions relatives à la zone UP 8

3.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10 % de la superficie du dernier niveau de la construction

3.2. La hauteur maximale des constructions ou installations autorisée (y compris toutes superstructures) est fixée à :

- 38 mètres, soit 6 mètres environ au-dessus du niveau du quai de Choisy, pour les bureaux, installations ou locaux liés aux activités autres que ceux découlant directement du process de fabrication ou des besoins de stockage,
- 43 mètres, soit 11 mètres environ au-dessus du niveau du quai de Choisy, pour les centres de vente de matériaux et locaux de stockage, sur une emprise au sol limitée à 40 % maximum du terrain.
- 52 mètres, soit 20 mètres environ au-dessus du quai de Choisy, ponctuellement, pour des installations spécifiques. Dans ce cas, le projet d'implantation de cet équipement sera soumis préalablement à la ville afin d'examiner son impact sur le site fluvial et urbain.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Aspect extérieur des constructions

1.1. Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

1.2. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.

1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

1.4. Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

1.5. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

2. Clôtures sur voie

2.1. Dans le cas où les constructions seront implantées en retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement de la voie.

2.2. Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus.

3. Clôtures sur les limites séparatives

3.1. En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

3.2. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être constituées d'un dispositif à claire-voie, et présenter les caractéristiques suivantes :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue,
- Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

1.3. Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres.

1.4. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

2. Norme de stationnement pour les véhicules motorisés

2.1. Nombre de places à réaliser

- Mode de calcul : Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée

selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m²). Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.

- Constructions neuves et Surfaces de plancher créées :

Destination et nature de la construction	**Nombre de places imposées**
Habitat	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les constructions destinées à l'habitation située à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de TCSP.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour 2 logements
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 7 logements
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	1 place pour 10 logements
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m² de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m² et moins de 1000 m² de surface de vente	1 place par 100 m² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m² et moins de 2000 m² de surface de vente	1 place pour 60 m² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m² de surface de vente	1 place pour 45 m² de surface de vente
Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 150 chambres.
Bureaux	1 place maximum pour 60 m² de surface de plancher

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.
- Pour les constructions à usage d'activités industrielles et d'entreposage, sur la même unité foncière doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.
- Dispositions particulières pour les constructions existantes :
    - Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m² maximum la surface

de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLUi et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.

- Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m² de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.
- En cas de changement de destination d'une construction régulièrement autorisée, pour une destination d'habitat, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire, dès lors que le terrain d'assiette du projet se situe à moins de 500 mètres de la gare RER de Choisy. Toutefois, les places de stationnement initialement prévues doivent être conservées, à l'exception de celles directement liées à la destination d'origine telles que celles nécessaires aux véhicules de livraison, autocars….

- En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
  - Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
  - Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
  - Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- Mutualisation du stationnement : Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 500 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

3. Normes pour les deux roues non motorisées

3.1. Nombre de places à réaliser

Destination et nature de la Construction	**Nombre de places imposées**
Habitat	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas ; avec un local couvert d'une superficie minimale de 3 m² et 20 m² minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	1,50 m² pour 100 m² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher moins la surface des réserves et a minima 1 place pour 10 employés
Industrie	1 place minimum pour 10 employés
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, il sera exigé à minima 1 place pour 8 à 12 élèves

3.2. Le dispositif de de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.
- L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.
- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

3.3. Pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

12. Performances énergétiques et environnementales

1. Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

2. Collecte des déchets

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

3. Constructions nouvelles et existantes

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie…

4. Performances acoustiques

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

ZONES UP 9 ET 10

Fresnes - Zones UP 9 et 10 : Il s'agit d'une zone mixte couverte par la Zone d'Aménagement Concerté de la Cerisaie.

La zone comprend deux secteurs : zone UP 9 et zone UP 10.

Ils se distinguent par les affectations possibles et certaines règles de prospects ou de hauteurs. En raison de la proximité de l'A6, la zone UP 10 est plus particulièrement destiné aux activités et à l'hébergement et à l'habitation. La forme et la qualité de bâti de ce secteur participent à la qualité et au confort acoustique de la zone.

1. Destinations et sous-destinations

1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.

2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :

- liées directement à des commerces de détail ou de proximité ;
- liées à l'exercice d'une activité artisanale ;
- nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement ;

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			A condition que ce ne soit pas à usage exclusif d'entrepôt.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

1. Disposition générale

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Cette voie doit avoir une largeur de 3 mètres minimum.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.

En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLUi, de plus de 100 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter :

- pour l'habitat individuel, une pente maximale de 5 % depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 mètres,
- pour les autres destinations, les rampes d'accès comportent un pallier horizontal au niveau de la chaussée sur une longueur de 5 mètres.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement (contrairement aux eaux usées non domestiques et eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation).

NB : les activités générant des eaux usées assimilées domestiques ont un droit de raccordement au réseau mais la collectivité compétente en collecte peut leur imposer des prescriptions techniques (ex : prétraitement).

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Pour toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, le réseau d'eaux usées ne doit en aucun cas recevoir les eaux pluviales. De plus, aucune eau usée ne doit être connectée au dispositif de gestion des eaux pluviales.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir : le Schéma Directeur Départemental d'Assainissement 2008-2020 (SDDA) et ses prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental et dans le Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) approuvés par délibération le 19/05/2014) ou les schémas directeurs et règlements d'assainissement de l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre ou du SIAAP.

Eaux usées

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau public en aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement et/ou déversement d'eaux usées domestiques et assimilées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une

autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Eaux pluviales

En accord avec les dispositions du Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre, pour chaque nouvelle construction ou rénovation, le principe général est de ne pas rejeter les eaux pluviales dans le réseau public pour toutes les pluies courantes, autrement dit les pluies inférieures à 8 mm en 24h. Pour la pluie de référence de période de retour décennale, par application du zonage pluvial départemental, les eaux pluviales rejetées au réseau public départemental auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée. Le règlement d'assainissement local et le zonage pluvial départemental limitent le débit de fuite en sortie de terrain d'assiette de l'opération, pour des pluies de période de retour préconisée à la pluie décennale (valeur usuelle), à 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ou le ru de Rungis et 8 L/s/ha pour les autres exutoires.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité des premiers décimètres du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières…). S'il s'avère que l'infiltration est non recommandée ou contrainte, il conviendra d'étudier la rétention des 8 premiers millimètres de pluie (infiltration diffuse limitée, évapotranspiration, réutilisation), et la réduction des surfaces actives du bassin versant (utilisation de revêtements poreux, par exemple). Les projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

En zone UP 9

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques respectera les retraits minimum et alignements obligatoires indiqués sur le plan réglementaire annexé. Les niveaux d'infrastructures respecteront les contraintes de retraits et alignements.

Au rez-de-chaussée, le retrait ou l'alignement obligatoire seront respectés sur un minimum de 80 % du linéaire de façade de la construction, sauf indications contraires indiquées sur le plan réglementaire. Par conséquent, des retraits (redents sur hall...) ponctuels sont admis.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement les niveaux de rez-de-chaussée affectés aux logements seront préférentiellement surélevés.

En étage, la façade pourra être implantée en retrait notamment afin de pouvoir réaliser des balcons ou des loggias. Les saillies à l'aplomb des marges de recul sont autorisées si elles ne dépassent pas 50 cm de débord (nez de dalle, corniches, oriels, bow windows...).

Les clôtures sont implantées à l'alignement.

En zone UP 10

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques devra respecter les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement les niveaux de rez-de-chaussée affectés aux logements seront préférentiellement surélevés.

Les clôtures sont implantées à l'alignement.

2. Cas particuliers

Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en retrait pour permettre l'implantation des espaces extérieurs nécessaires à leur fonctionnement (cour de récréation, aires de livraison…). Ces espaces extérieurs seront alors délimités du domaine public par un dispositif de clôture ou de fermeture délimitant de manière précise la limite avec le domaine public.

Un surplomb du domaine public pourra être admis dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales

En zone UP 9

Les implantations en limite de propriété sont interdites, à l'exception des constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée destinées aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en limite séparative ou au retrait indiqué au plan réglementaire.

Les bâtiments, sont implantés en retrait des limites séparatives selon les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire, avec un minimum de 6 mètres, à l'exception, donc, de ceux destinés aux services publics ou d'intérêt collectif

Les « limites de constructibilité indicatives » indiquées sur le plan masse, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de « porosité des ilôts ». Ces limites doivent être respectées, elles peuvent cependant être adaptées dans le but d'améliorer le confort d'usages, la qualité environnementale et architecturale.

Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan masse et devront respecter un minimum de 6 mètres.

En zone UP 10

Les bâtiments respecteront les alignements et les reculs obligatoires tels qu'exprimés sur le plan réglementaire ou seront implantés en limite séparative.

Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan masse et devront respecter un minimum de 6 mètres.

Les « limites de constructibilité indicatives » indiquées sur le plan masse, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de « porosité des ilôts ». Ces limites doivent être respectées, elles peuvent cependant être adaptées dans le but d'améliorer le confort d'usages, la qualité environnementale et architecturale.

2. Dispositions particulières

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,60 mètres de hauteur,
- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

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

1. Champs d'application

En zone UP 9

La distance minimale entre deux bâtiments implantés sur une même propriété est de 14 mètres. à l'exception des constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée destinées aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementées ou des constructions situées en vis-à-vis de constructions ou parties de construction destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les « limites de constructibilité indicatives » indiquées sur le plan masse, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de « porosité des îlots ». Ces limites doivent être respectées, elles peuvent cependant être adaptées dans le but d'améliorer le confort d'usages, la qualité environnementale et architecturale.

En zone UP 10

L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter les prescriptions indiquées, le cas échéant, sur le plan masse.

Les « limites de constructibilité indicatives » indiquées sur le plan masse, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de « porosité des îlots ». Ces limites doivent être respectées, elles peuvent cependant être adaptées dans le but d'améliorer le confort d'usages, la qualité environnementale et architecturale.

2. Dispositions particulières

Les constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos, de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan masse et devront respecter un minimum de 6 mètres, à l'exception des constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée destinées aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementées ou des constructions situées en vis-à-vis de constructions ou parties de construction destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions sera développée à l'intérieur des marges d'implantations indiquées au plan masse.

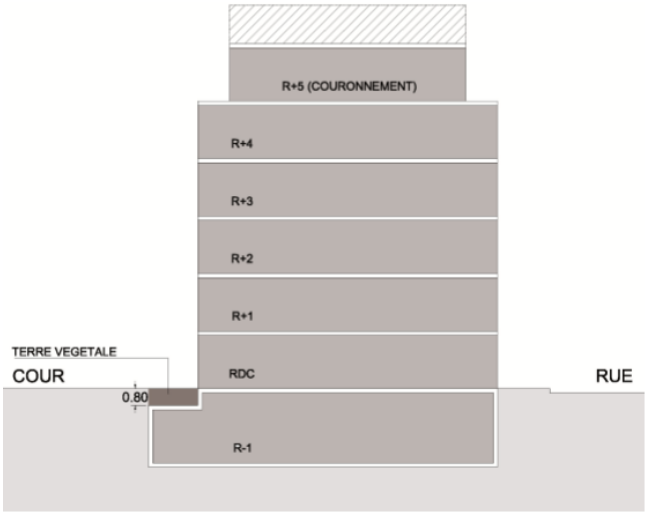
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Dispositions générales

En zone UP 9

Les surfaces d'espaces verts sont définies pour chaque lot sur le plan réglementaire annexé.

Les terrains (délimités sur le plan réglementaire) comportant moins de 30 % de pleine terre ont l'obligation de construire les parkings souterrains avec un décaissé de 80 cm pour créer un espace vert. La totalité du volume compris entre le plancher haut du sous-sol décaissé et la surface du sol sera remplie de terre végétale et plantée.



Il est exigé un minimum un arbre à haute tige par 50 m² d'espaces verts.

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

Les espaces verts situées au niveau des principes de porosités figurant au plan masse peuvent être adaptés par le concepteur, les ruptures et redan seront végétalisés.

En secteur UP 10

Les terrasses libres de construction situées au droit du plancher haut du 1° étage seront végétalisées à 100 % sur un support de terre végétale de 60 cm moyen minimum.

Les espaces verts situées au niveau des principes de porosités figurant au plan masse peuvent être adaptés par le concepteur, les ruptures et redan seront végétalisés.

2. Dispositions particulières

Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à ces règles.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

Le nombre de niveaux maximum est défini sur le plan réglementaire, il comprend le niveau de couronnement ou d'enveloppe continue définit ci-dessous.

Les constructions nouvelles situées en proximité immédiate du tissu pavillonnaire comportent un principe de gradation des hauteurs figurant au plan masse. Il convient, le cas échéant que le concepteur respecte les hauteurs minimales et maximales imposées.

La hauteur maximale de chaque niveau (hors RDC) ne pourra excéder 3 mètres, de dalle à dalle.

Sauf dispositions contraires indiquées sur le plan réglementaire, le dernier niveau des constructions sera en retrait d'au moins 1,50 mètre de tout point des façades selon les principes de couronnement ou d'enveloppe continue définis ci-après.

Les rez-de-chaussée des bâtiments comprenant au rez-de-chaussée un programme de commerces ou d'équipements seront de 4 mètres sous dalle minimum. Les façades commerciales devront présenter une hauteur de vitrine de 3 mètres sous linteau minimum.

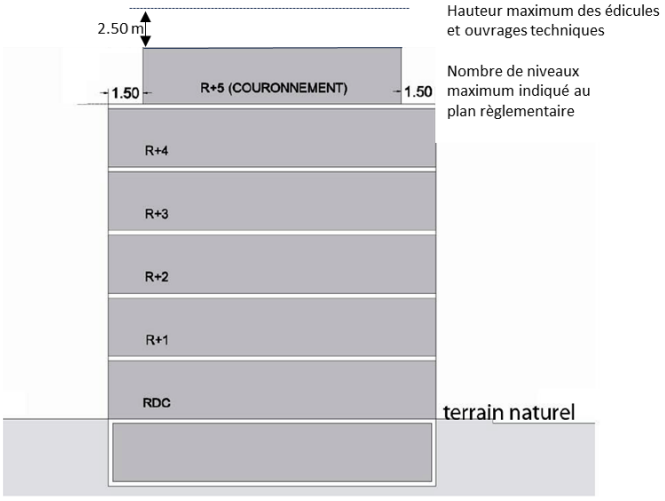
Les niveaux des bâtiments comprenant un programme d'activités non commerciales pourront avoir une hauteur maximale de 5 mètres.

Les systèmes de couvertures, d'isolation, d'étanchéité, de végétalisation, les acrotères, les garde-corps, ouvrages techniques, édicules, antennes, et autres superstructures en toitures ne pourront excéder de plus de 2,50 mètres le plafond du dernier niveau (voir croquis suivants).

Les gabarits maximum des bâtiments pourront être réglés selon 2 principes : principe du niveau de couronnement ou principe de l'enveloppe continue. Ces gabarits ne constituent pas une forme architecturale, celle-ci étant réglementée dans l'article 10 « Aspect extérieur des constructions ».

Principe du niveau de couronnement

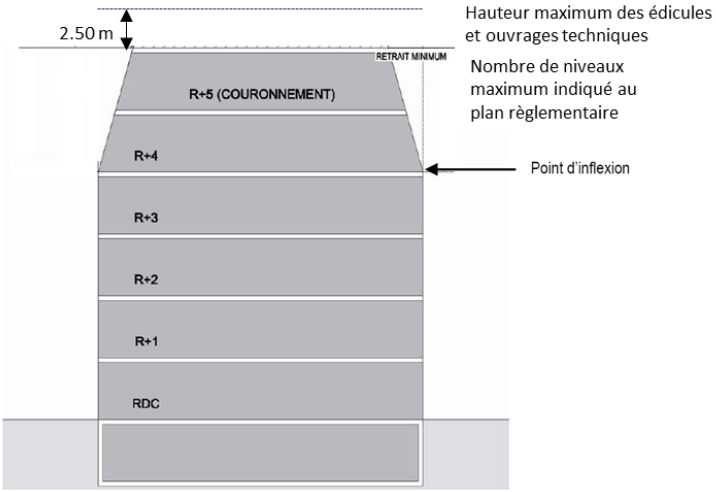
Le(s) niveau(x) de couronnement seront implantés en retrait de 1,50 mètre minimum de tout point de toutes les façades. Les doubles attiques sont autorisés, dans ce cas, les deux derniers niveaux de construction sont implantés en retrait d'1,50 mètre du nu de la façade du niveau inférieur. Les doubles attiques sont préférentiellement positionnés sur les façades situées le long de l'alignement.



Exemple pour un bâtiment type R+5

Principe de l'enveloppe continue

En cas de traitement du volume du bâtiment selon le principe de l'enveloppe continue, le gabarit réglementaire impose un retrait minimum d'1,50 mètre calculé depuis le nu de la façade au droit du Plancher Haut du dernier niveau. Le point d'inflexion de la façade pourra se situer à n'importe quel niveau du bâtiment.



Exemple pour un bâtiment type R+5

2. Dispositions particulières

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2,50 mètres la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2,50 mètres la hauteur existante.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

10. Aspect extérieur des constructions

Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façade.

1. Aspect extérieur

De façon générale, l'architecture des immeubles devra conforter le caractère urbain du nouveau centre de quartier. Elle devra être de facture contemporaine et éviter tout effet de pastiche. Les façades latérales ou postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades sur le domaine public.

Les matériaux nobles et pérennes seront privilégiés : pierre, brique, bois, verre, métal laqué ; les enduits seront de teintes claires et de finition lissée. Des éléments en béton architectonique pourront être utilisés.

Pour les surfaces enduites, les ravalements seront traités par des enduits fins talochés. Seront proscrits les enduits minces sur isolant.

Les niveaux d'attiques pourront présenter un traitement de façades ou des matériaux (bardages ou panneaux de bois, enduits de finitions lissées, …) différents mais en harmonie avec les façades. Les édicules en toiture seront dissimulés et devront être invisibles depuis le sol.

L'emploi à usage définitif, sans enduit, de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc… est interdit.

Les antennes paraboliques devront être collectives et être implantées en toiture.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les menuiseries en aluminium ou bois et les systèmes d'occultation différents des volets roulants seront privilégiés sur toutes les façades.

2. Clôtures

Les clôtures à l'alignement seront traitées exclusivement en serrurerie sur une hauteur de 1,80 mètre. Un soubassement en maçonnerie est toléré quand le rattrapage de niveau le justifie. Ces hauteurs pourront être majorées jusqu'à 3 mètres, en ce qui concerne les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque le projet architectural le justifie.

Si des clôtures sont réalisées en limite séparative, elles ne devront pas excéder une hauteur de 1,60 mètre. Elles seront doublées de haies vives. Les clôtures type grillage à simple torsion sont interdites. Seront privilégiés les treillis soudés ajourés et végétalisés.

3. Accès

Les accès aux rampes de parking seront intégrés à l'architecture générale du bâtiment.

4. Les locaux de stockage des déchets

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

5. Les antennes

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, fenêtres et balcons.

6. Principe de porosité des îlots

Les axes de principe de porosité des îlots sont portés au plan masse. Sur ces axes, la volumétrie des bâtiments fera à minima l'objet d'un redan ou d'une gradation de hauteur pour permettre les percées visuelles.

7. Protection contre les nuisances sonores

Lorsque le projet est situé dans un linéaire de protection contre les nuisances sonores, il est attendu que sa conception participe à la qualité et au confort acoustique de la zone vis-à-vis des nuisances générées par l'autoroute.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

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

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues non motorisés :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination,
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Dans le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous, toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

Les normes fixées doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacement de stationnement est calculé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les circulations desservant ces places de stationnement, l'accès aux places de stationnement situées en bordure de l'alignement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement depuis la voie publique.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- Les places de stationnement standard respectent les dimensions suivantes : 5 mètres x 3 mètres.
- Les places de stationnement pour personnes à mobilité réduite respectent les dimensions suivantes : 5 mètres x 3,30 mètres.
- Les dégagements nécessaires à la circulation et aux manœuvres respectent un minimum de 5 mètres de large.
- Pour les bâtiments d'habitations les places commandées sont interdites, sauf si elles sont rattachées à un même logement.
- Il est rappelé que pour les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées à l'usage des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage des occupant.es doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupant.es conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures et deux roues motorisés)

Destinations	Nombre de places requises
	Stationnement automobile
Habitation	**Logement :** Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'untransport collectif en site propre (TVM, RER B, RER C) : • 1 place de stationnement par logement Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles : • 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de surface de plancher et une place par tranche de 60 m² au-delà. **Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :** Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'untransport collectif en site propre : • 0,5 place de stationnement par logement Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :

Stationnement deux roues motorisés : à l'exception des constructions à destination de bureau, 2 % de la surface de plancher des constructions est dédié au stationnement des 2 roues motorisés.

3. Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,50 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF. Pour les établissements scolaires la norme suivante s'applique :
    - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les primaires
    - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les lycées collèges et enseignement supérieur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches, leur accès est facilité, le nombre de portes à passer est réduit au minimum, les espaces de dégagement/manœuvre sont prévus notamment pour les cycles de grande taille (« vélos cargos »).

4. Dispositions particulières

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions prévus au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 mètres de la construction :

- Soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement,
- Soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

12. Performances énergétiques et environnementales

1. Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Règlementation Thermique en vigueur.

Le recours au réseau de chaleur urbain sera privilégié.

Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façades.

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

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

2. Performance environnementale

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses doivent répondre obligatoirement à une fonction en mettant en place, au choix et a minima, l'une des solutions suivantes :

- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique…),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

3. Locaux de stockage de déchet

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

Il devra également être prévu un local de stockage des encombrants correspondants aux besoins de la construction. Le local est clos et couvert en rez-de-chaussée et accessible depuis la voie publique.

ZONE UP 11

Fresnes - Zone UP 11 : Il s'agit d'une zone mixte couverte par la Zone d'Aménagement Concerté dite « CHARCOT-ZOLA ».

1. Destinations et sous-destinations

1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- Les dépôts et décharges non liés à l'exploitation des ressources ou des gisements naturels.

2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

- Les constructions, les ouvrages et aménagements liés aux équipements d'infrastructures qui ne trouvent pas leur place en zone d'urbanisation ou qui ne sont nécessaires à la vie ou à l'activité de la zone,
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien,
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il n'est pas fixé de règle.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Est autorisé le logement directement lié au fonctionnement ou au gardiennage des constructions autorisées.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

1. Disposition générale

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Cette voie doit avoir une largeur de 3 mètres minimum.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.

En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLUi, de plus de 100 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter :

- pour l'habitat individuel, une pente maximale de 5 % depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 mètres,
- pour les autres destinations, les rampes d'accès comportent un pallier horizontal au niveau de la chaussée sur une longueur de 5 mètres.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement (contrairement aux eaux usées non domestiques et eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation).

NB : les activités générant des eaux usées assimilées domestiques ont un droit de raccordement au réseau mais la collectivité compétente en collecte peut leur imposer des prescriptions techniques (ex : prétraitement).

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Pour toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, le réseau d'eaux usées ne doit en aucun cas recevoir les eaux pluviales. De plus, aucune eau usée ne doit être connectée au dispositif de gestion des eaux pluviales.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir : le Schéma Directeur Départemental d'Assainissement 2008-2020 (SDDA) et ses prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental et dans le Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) approuvés par délibération le 19/05/2014) ou les schémas directeurs et règlements d'assainissement de l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre ou du SIAAP.

Eaux usées

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau public en aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement et/ou déversement d'eaux usées domestiques et assimilées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Eaux pluviales

En accord avec les dispositions du Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre, pour chaque nouvelle construction ou rénovation, le principe général est de ne pas rejeter les eaux pluviales dans le réseau

public pour toutes les pluies courantes, autrement dit les pluies inférieures à 8 mm en 24h. Pour la pluie de référence de période de retour décennale, par application du zonage pluvial départemental, les eaux pluviales rejetées au réseau public départemental auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée. Le règlement d'assainissement local et le zonage pluvial départemental limitent le débit de fuite en sortie de terrain d'assiette de l'opération, pour des pluies de période de retour préconisée à la pluie décennale (valeur usuelle), à 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ou le ru de Rungis et 8 L/s/ha pour les autres exutoires.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité des premiers décimètres du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières…). S'il s'avère que l'infiltration est non recommandée ou contrainte, il conviendra d'étudier la rétention des 8 premiers millimètres de pluie (infiltration diffuse limitée, évapotranspiration, réutilisation), et la réduction des surfaces actives du bassin versant (utilisation de revêtements poreux, par exemple). Les projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour la hauteur maximale des constructions.

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour la hauteur maximale des constructions.

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

1. Champs d'application

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour la hauteur maximale des constructions.

2. Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos et de local d'entretien d'espace vert, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

7. Emprise au sol des constructions

1. Dispositions générales

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour l'emprise au sol des constructions.

2. Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les travaux d'amélioration de ces dernières, à l'exception des constructions ou parties de constructions dédiées à l'usage de garages automobiles.

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

1. Traitement des espaces libres

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

10 % au moins de la surface du terrain seront conservés en espaces verts de pleine terre.

2. Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour la hauteur maximale des constructions.

2. Cas particuliers

Ces hauteurs pourront être dépassées pour des impératifs techniques liés à la destination ou à l'exploitation des équipements autorisés dans la zone tels que (châteaux d'eau, relais hertziens, ouvrages liés à la distribution d'énergie, halles de sport, etc...)

10. Aspect extérieur des constructions

1. L'aspect extérieur

Les façades de plus de 20 mètres de longueur devront présenter des ruptures dans leur traitement architectural, afin d'éviter une uniformité d'aspect.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'harmonie, ni à la qualité des paysages, ni à l'architecture du secteur.

Les façades des constructions de qualité réalisées avec des matériaux d'aspect pierre de meulière ou brique devront être préservées dans la mesure du possible.

Sont interdits : les murs constitués de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, ainsi que l'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels agglomérés, parpaings, etc..).

Les différents murs d'un même bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visible ou non de la voie publique, doivent être réalisés en matériaux de même nature ou présentant une certaine harmonie en termes d'aspect et de couleur.

Les lucarnes élargies sont interdites.

Les toits en pente devront présenter une familiarité avec ceux de l'environnement immédiat et respecter les matériaux, la couleur, la pente.

Les toits terrasses sont autorisés.

Les édicules techniques en toitures devront s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâtiment et l'environnement existant. Lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, un coffrage est mis en place.

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, fenêtres et balcons.

2. Les clôtures

Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres en dehors des piliers qui pourront atteindre 2,60 mètres. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur non compris les piliers. Les parties non pleines devront laisser une transparence sur au moins 50 % de leur surface. Les canisses ou plastiques occultants sont interdits mais les clôtures pourront être doublées de haies ou éléments végétaux.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 mètres. Les clôtures grillagées permettant le passage de la faune sont à privilégier.

Ces dispositions concernant la hauteur des clôtures pourront être modifiées pour prendre en compte des besoins techniques et de sécurité pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

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

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues non motorisés :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination,
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Dans le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous, toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

Les normes fixées doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacement de stationnement est calculé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les circulations desservant ces places de stationnement, l'accès aux places de stationnement situées en bordure de l'alignement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement depuis la voie publique.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- Les places de stationnement standard respectent les dimensions suivantes : 5 mètres x 3 mètres.
- Les places de stationnement pour personnes à mobilité réduite respectent les dimensions suivantes : 5 mètres x 3,30 mètres.
- Les dégagements nécessaires à la circulation et aux manœuvres respectent un minimum de 5 mètres de large.
- Pour les bâtiments d'habitations les places commandées sont interdites, sauf si elles sont rattachées à un même logement.
- Il est rappelé que pour les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées à l'usage des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage des occupant.es doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupant.es conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures et deux roues motorisés)

Destinations	Nombre de places requises Stationnement automobile
Habitation	**Logement :** Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'untransport collectif en site propre (TVM, RER B, RER C) : - 1 place de stationnement par logement Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles : - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de surface de plancher et une place par tranche de 60 m² au-delà. **Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :** Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'untransport collectif en site propre : - 0,5 place de stationnement par logement Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :

Stationnement deux roues motorisés : à l'exception des constructions à destination de bureau, 2 % de la surface de plancher des constructions est dédié au stationnement des 2 roues motorisés.

3. Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,50 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF. Pour les établissements scolaires la norme suivante s'applique :
    - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les primaires
    - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les lycées collèges et enseignement supérieur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches, leur accès est facilité, le nombre de portes à passer est réduit au minimum, les espaces de dégagement/manœuvre sont prévus notamment pour les cycles de grande taille (« vélos cargos »).

4. Dispositions particulières

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions prévus au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 mètres de la construction :

- Soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement,
- Soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

12. Performances énergétiques et environnementales

1. Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Règlementation Thermique en vigueur.

Le recours au réseau de chaleur urbain sera privilégié.

Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façades.

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

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

2. Performance environnementale

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses doivent répondre obligatoirement à une fonction en mettant en place, au choix et a minima, l'une des solutions suivantes :

- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales,
- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique…),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…),
- Végétalisation dans un objectif écologique,

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

3. Locaux de stockage de déchet

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

Il devra également être prévu un local de stockage des encombrants correspondants aux besoins de la construction. Le local est clos et couvert en rez-de-chaussée et accessible depuis la voie publique.

ZONE UP 12

Fresnes - Zone UP 12 : Il s'agit d'une zone mixte couverte par la Zone d'Aménagement Concerté dite « CHARCOT-ZOLA ».

1. Destinations et sous-destinations

1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.

2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage au point de vue des nuisances et de l'environnement ;
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
    - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
    - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
    - nécessaires à la vocation de la zone

Dans tous les cas, lesdites installations admises devront être compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			L'artisanat et commerce de détail sont autorisés à condition d'être en rez-de-chaussée
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

1. Disposition générale

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Cette voie doit avoir une largeur de 3 mètres minimum.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.

En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLUi, de plus de 100 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter :

- pour l'habitat individuel, une pente maximale de 5 % depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 mètres,
- pour les autres destinations, les rampes d'accès comportent un pallier horizontal au niveau de la chaussée sur une longueur de 5 mètres.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement (contrairement aux eaux usées non domestiques et eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation).

NB : les activités générant des eaux usées assimilées domestiques ont un droit de raccordement au réseau mais la collectivité compétente en collecte peut leur imposer des prescriptions techniques (ex : prétraitement).

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Pour toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, le réseau d'eaux usées ne doit en aucun cas recevoir les eaux pluviales. De plus, aucune eau usée ne doit être connectée au dispositif de gestion des eaux pluviales.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir : le Schéma Directeur Départemental d'Assainissement 2008-2020 (SDDA) et ses prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental et dans le Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) approuvés par délibération le 19/05/2014) ou les schémas directeurs et règlements d'assainissement de l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre ou du SIAAP.

Eaux usées

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau public en aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement et/ou déversement d'eaux usées domestiques et assimilées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une

autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Eaux pluviales

En accord avec les dispositions du Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre, pour chaque nouvelle construction ou rénovation, le principe général est de ne pas rejeter les eaux pluviales dans le réseau public pour toutes les pluies courantes, autrement dit les pluies inférieures à 8 mm en 24h. Pour la pluie de référence de période de retour décennale, par application du zonage pluvial départemental, les eaux pluviales rejetées au réseau public départemental auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée. Le règlement d'assainissement local et le zonage pluvial départemental limitent le débit de fuite en sortie de terrain d'assiette de l'opération, pour des pluies de période de retour préconisée à la pluie décennale (valeur usuelle), à 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ou le ru de Rungis et 8 L/s/ha pour les autres exutoires.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité des premiers décimètres du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières…). S'il s'avère que l'infiltration est non recommandée ou contrainte, il conviendra d'étudier la rétention des 8 premiers millimètres de pluie (infiltration diffuse limitée, évapotranspiration, réutilisation), et la réduction des surfaces actives du bassin versant (utilisation de revêtements poreux, par exemple). Les projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

Le nu des façades de toute construction doit être implanté conformément au plan masse réglementaire, sauf les escaliers, murs de soutènement, rampes de souterrain.

Les saillies par rapport aux règles d'implantation graphique (balcons, corniches, auvents, marquises, bow-windows…) sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les décrochements ou retraits de façade sont autorisés dans une limite de 2 mètres.

Les bâtiments implantés autour de la place auront, pour leur façade donnant sur ladite place, un retrait en Rez-de-chaussée de 1,50 mètre minimum par rapport à l'alignement mentionné sur le plan de masse réglementaire.

2. Dispositions particulières

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,60 mètres de hauteur,

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour l'implantation des constructions.

2. Dispositions particulières

Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur de la construction existante ; dans ce cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

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

1. Champs d'application

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour l'implantation des constructions.

Les bâtiments non contigüs situés sur une même propriété doivent être à une distance d'au moins 8 mètres. Cette distance peut être réduite lorsque les bâtiments sont reliés entre eux par des loggias ou des balcons, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

7. Emprise au sol des constructions

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour l'emprise au sol des constructions.

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

1. Traitement des espaces libres

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation par la replantation de sujet équivalent est interdit.

Au moins 50 % des parties de terrain non construite en superstructure et non occupées par les aires de stationnement et de desserte au sol seront plantés, et ce à raison au minimum d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espaces verts.

Les aires de stationnement en surface comporteront au moins 1 arbre de haute tige pour 200 m² de stationnement.

Les dalles de couverture des parkings, les terrasses des magasins, de locaux industriels, etc. pourront être traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,50 mètre minimum.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour la hauteur maximale des constructions.

La hauteur plafond rattachée à l'altitude de la voirie prise à l'axe des bâtiments est de 18 mètres.

Le nombre de niveaux est inscrit au plan masse réglementaire.

2. Dispositions particulières

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2,50 mètres la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2,50 mètres la hauteur existante.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Les annexes et constructions autorisées en fond de parcelles ne pourront excéder une hauteur de 3,20 mètres dans la mesure où sa hauteur sur la limite séparative n'excède pas 2,60 mètres.

10. Aspect extérieur des constructions

1. L'aspect extérieur

Les façades de plus de 20 mètres de longueur devront présenter des ruptures dans leur traitement architectural, afin d'éviter une uniformité d'aspect.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'harmonie, ni à la qualité des paysages, ni à l'architecture du secteur.

Les façades des constructions de qualité réalisées avec des matériaux d'aspect pierre de meulière ou brique devront être préservées dans la mesure du possible.

Sont interdits : les murs constitués de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, ainsi que l'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels agglomérés, parpaings, etc..).

Les différents murs d'un même bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visible ou non de la voie publique, doivent être réalisés en matériaux de même nature ou présentant une certaine harmonie en termes d'aspect et de couleur.

Les lucarnes élargies sont interdites.

Les toits en pente devront présenter une familiarité avec ceux de l'environnement immédiat et respecter les matériaux, la couleur, la pente.

Les toits terrasses sont autorisés.

Les édicules techniques en toitures devront s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâtiment et l'environnement existant. Lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, un coffrage est mis en place.

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, fenêtres et balcons.

2. Les clôtures

Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres en dehors des piliers qui pourront atteindre 2,60 mètres. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur non compris les piliers. Les parties non pleines devront laisser une transparence sur au moins 50 % de leur surface. Les canisses ou plastiques occultants sont interdits mais les clôtures pourront être doublées de haies ou éléments végétaux.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 mètres. Les clôtures grillagées permettant le passage de la faune sont à privilégier.

Ces dispositions concernant la hauteur des clôtures pourront être modifiées pour prendre en compte des besoins techniques et de sécurité pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

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

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues non motorisés :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination,
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Dans le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous, toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

Les normes fixées doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacement de stationnement est calculé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m²; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les circulations desservant ces places de stationnement, l'accès aux places de stationnement situées en bordure de l'alignement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement depuis la voie publique.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- Les places de stationnement standard respectent les dimensions suivantes : 5 mètres x 3 mètres.
- Les places de stationnement pour personnes à mobilité réduite respectent les dimensions suivantes : 5 mètres x 3,30 mètres.
- Les dégagements nécessaires à la circulation et aux manœuvres respectent un minimum de 5 mètres de large.
- Pour les bâtiments d'habitations les places commandées sont interdites, sauf si elles sont rattachées à un même logement.
- Il est rappelé que pour les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées à l'usage des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage des occupant.es doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupant.es conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures et deux roues motorisés)

Destinations	Nombre de places requises
	Stationnement automobile
Habitation	**Logement :** Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'untransport collectif en site propre (TVM, RER B, RER C) : - 1 place de stationnement par logement Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles : - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de surface de plancher et une place par tranche de 60 m² au-delà. **Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :** Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'untransport collectif en site propre : - 0,5 place de stationnement par logement Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :

Stationnement deux roues motorisés : à l'exception des constructions à destination de bureau, 2 % de la surface de plancher des constructions est dédié au stationnement des 2 roues motorisés.

3. Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,50 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF. Pour les établissements scolaires la norme suivante s'applique :
    - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les primaires
    - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les lycées collèges et enseignement supérieur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches, leur accès est facilité, le nombre de portes à passer est réduit au minimum, les espaces de dégagement/manœuvre sont prévus notamment pour les cycles de grande taille (« vélos cargos »).

4. Dispositions particulières

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions prévus au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 mètres de la construction :

- Soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement,
- Soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

12. Performances énergétiques et environnementales

1. Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Règlementation Thermique en vigueur.

Le recours au réseau de chaleur urbain sera privilégié.

Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façades.

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

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

2. Performance environnementale

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses doivent répondre obligatoirement à une fonction en mettant en place, au choix et a minima, l'une des solutions suivantes :

- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales,
- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique…),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…),
- Végétalisation dans un objectif écologique.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

3. Locaux de stockage de déchet

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

Il devra également être prévu un local de stockage des encombrants correspondants aux besoins de la construction. Le local est clos et couvert en rez-de-chaussée et accessible depuis la voie publique.

ZONE UP 13

Ivry-sur-Seine - Zone UP 13 : La zone UP 13 correspond au secteur Gagarine Truillot.

Ce premier secteur recouvre un des quartiers emblématiques du centre-ville d'Ivry-sur-Seine. Construit dans les années 1960, l'ensemble est principalement composé d'habitat collectif. Ce secteur est une cible prioritaire de la politique de la ville et fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine et architecturale. Il est un des sites de l'OIN Orly Rungis Seine Amont. Le secteur se situe à proximité de la gare du RER C, entre la voie ferrée et la rue Truillot. Il jouxte la rue Saint Just au nord et la rue Fouilloux au sud. La zone UP 13 a pour ambition la réalisation du projet de rénovation urbaine et architecturale de la cité Gagarine-Truillot. En complément de l'OAP, le règlement de ce secteur vise à encadrer la réalisation du projet sur ce site, qu'il s'agisse des constructions nouvelles ou des travaux de rénovation/réhabilitation. La gare de RER C, à proximité, justifie l'écriture d'un règlement visant une densité importante.

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés, à l'exception des équipements d'intérêts généraux ;
- les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous ;
- les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
- en rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire à RDC actifs » repéré sur le plan des périmètres particuliers, les changements de destination ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations autres que les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'applique sur au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.

2. Occupation des sols soumis à condition

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les divisions et changements de destination des constructions existantes comportant au moins deux logements, à condition que chaque logement ait une surface de plancher minimum de 50 m².
- les constructions neuves comportant au moins 3 logements à condition qu'au minimum 60 % des logements de l'opération aient une surface de plancher minimale de 55 m². Cette disposition ne s'applique pas aux résidences étudiantes, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, aux foyers et au coliving.
- la construction d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source, tant sur le plan sanitaire, qu'environnemental que pour les biens, afin de les rendre compatibles avec l'habitat et le milieu (air, sol, eau) environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone et qu'il en résulte pour les habitants,

le milieu et les biens environnants, une atténuation des risques potentiels ou nuisances liées au classement.

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les entrepôts liés à une activité sont autorisés dans la mesure où la surface de plancher affectée à l'entreposage ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher totale.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Les constructions à destination d'exploitation agricole sont autorisées à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux.
	Exploitation forestière			

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

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une emprise publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

2. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur l'emprise publique, d'une largeur minimale de 3 mètres. Cependant, plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'un linéaire à l'alignement supérieur à 25 mètres.

5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1. Généralités

Le règlement d'assainissement de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre doit être respecté ainsi que celui du service départemental d'assainissement et du syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans les règlements communal et départemental.

L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations Classées.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la côte altimétrique de l'emprise publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau ville ou département).

2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété sur domaine public.

Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles…) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

2.3. Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration/rétention/récupération) permettant de tendre vers un rejet nul au réseau, en tenant compte des contraintes techniques (carrières…).

L'ensemble des eaux pluviales reçues sur une unité foncière doit être géré de manière à en diminuer les volumes collectés avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont.

Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération.

L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses…), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues…) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage…) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, des règlements communal et /ou départemental d'assainissement.

Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situés à au moins 2 mètres de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété sur domaine privé.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau collectif d'assainissement.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits.

2.4. Autres eaux

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux résiduaires (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

3 - Collecte des déchets

3.1. Les dispositions ci-après ne concernent que les constructions de logements. Pour toute construction nouvelle de plus de 2 logements, il doit être prévu :

- des containers enterrés pour la gestion des trois flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages recyclables et verre). Leurs nombres devront être adaptés à la quantité de logements construits.
- leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les habitants.
  Il est possible de mettre en place des containers enterrés communs à plusieurs opérations, dans le respect des conditions de nombre et de positionnement.
  ou un local de stockage ainsi qu'une aire de présentation des containers roulants à la collecte en bordure immédiate de l'emprise publique. Leurs surfaces devront être adaptées au nombre de bacs et la leurs géométrie permettront une manœuvre aisée.
  La surface totale minimale des locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés doit respecter les règles suivantes :
    - Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5,50 m² + 0,35 m²x nombre de logements,
    - Pour les constructions comportant 20 logements ou plus : 8 m² + 0,225 m² x nombre de logements.

Pour toute construction nouvelle comportant au moins 3 logements ou pour tous travaux aboutissant à la création d'un troisième logement ou plus, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance maximum de 70 mètres par rapport au point de collecte. Celui-ci doit respecter les surfaces minimales suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m² minimum
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m² + 1 m² supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m²,

Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

3.2. Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

4 - Réseau de chaleur

En cas de disponibilité et sauf impossibilité technique, le raccordement au réseau de chaleur est obligatoire pour toute construction nouvelle.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre par rapport au plan de la façade ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

2. Dispositions générales

1.1. Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- Soit en recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

Des reculs partiels de la construction sont possibles. En rez-de-chaussée, ils sont limités, au total, à la moitié du linéaire de la façade et ne peuvent excéder 3 mètres de profondeur.

1.2. Un recul moindre peut être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui des immeubles voisins ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)

1.3. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée (traitements de sol différenciés, clôtures…).

3. Constructions existantes

2.1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'amélioration sont autorisés et les extensions et surélévations sont possibles dans le prolongement des murs existants.

2.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ ou phonique et d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies d'un maximum de 0,20 mètre localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul sont autorisées.

4. Saillies

Les saillies sont interdites sur les voies d'une largeur inférieure à 13 mètres mesurée d'alignement à alignement :

- pour les voiries communales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'1,20 mètre de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques ;
- pour les voiries départementales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'0,80 mètre de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques.

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

1.2. Constructions existantes :

- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas le retrait existant par rapport aux limites séparatives. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus ;
- les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) ;
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la marge de retrait.

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

Il n'est pas fixé de règle.

7. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

9. Hauteur maximale des constructions

1.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 24 mètres au point le plus haut de la construction. Cette hauteur est limitée à 31 mètres pour les bureaux.

1.2. Sur les terrains concernés par un linéaire de hauteur repéré sur le plan des formes urbaines, les hauteurs ne pourront pas excéder celles définies sur ledit document en tout point de la construction sur la totalité du terrain.

Cependant, en cas de terrain traversant concerné sur un seul côté par un linéaire de hauteur, celui-ci s'applique au maximum sur la moitié de la surface du terrain, localisée la plus proche du linéaire.

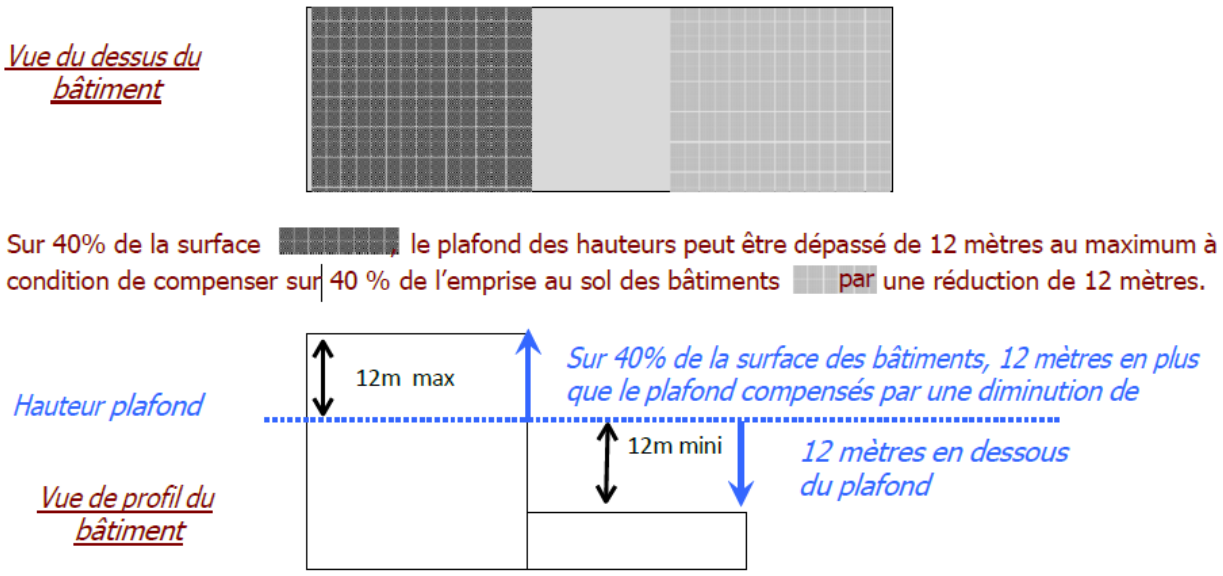
1.3. Dispositions particulières : règle de modulation du plafond des hauteurs

Une possibilité de dépassement est autorisée afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain.

Le plafond des hauteurs, tel que défini à l'article 1.1. ci-dessus, peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 40 % de l'emprise au sol autorisée ;
- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini ci-dessus) seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs correspondant à une surface de plancher équivalente.



1.4. Pour les constructions à usage d'activités économiques, de commerce ou d'équipement public ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'1 mètre.

1.5. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

1.6. Pour toute construction nouvelle, les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 mètres.

1.7. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLUi et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont permis ;
- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement.

1.8. Dans l'ensemble de la zone, une majoration de hauteur sera autorisée, pour les équipements sensibles (équipements publics ou établissements recevant ou non du public et hébergeant à titre permanent des personnes dépendantes, à mobilité réduite ou des enfants) pour tenir compte de l'obligation imposée par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine du Département du Val-de-Marne (PPRI) annexé à l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2007, de situer les planchers habitables ou fonctionnels au-dessus de la cote des Plus hautes Eaux Connues (PHEC). Cette majoration sera fonction de la contrainte imposée.

1.9 Règle de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs pour l'habitat

Dans le secteur identifié au plan des formes urbaines, une possibilité de dépassement du plafond de hauteur est admise pour l'habitat afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain. Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de 49 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

1.1. Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLUi et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

1.2 Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet architectural à la topographie, avec la recherche d'une conception adaptée, notamment sur le secteur du coteau.

1.3 Les constructions devront faire preuve d'insertion urbaine et s'inscrire dans la dynamique architecturale et urbaine locale en lien avec les bâtiments environnants.

1.4. Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

1.5. Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade. Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

1.7. Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

1.8. Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

1.9. Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

1.10. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

2. Traitement des façades

2.1. Le revêtement des façades doit être harmonisé avec celui des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

2.2. Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

2.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

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

3 - Traitement des toitures

3.1 Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

3.2 Les toitures-terrasses

3.2.1 Principes généraux

Les toitures-terrasses sont considérées comme la cinquième façade des immeubles. Aussi, elles devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur et notamment lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant. Un albédo proche de 1 est recommandé ce qui implique de privilégier les surfaces de couleur pâle.

3.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170 m² de surface de plancher, les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires, éoliennes…).

Cette végétalisation sera assurée par une solution technique qui permette le meilleur développement possible des plantations et respectant les épaisseurs de terre de 0,10 mètre pour les plantes grasses et 0,50 mètre pour les arbustes.

3.3. Toitures terrasses accessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170 m² de surface de plancher, en dehors des parties occupées par des ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive.

4- Traitement des clôtures

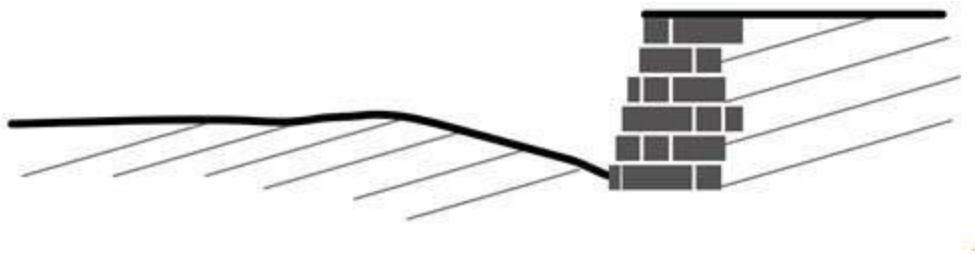
4.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers et portails exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres pour l'ensemble des destinations à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2,50 mètres.

La hauteur totale des clôtures est mesurée :

- sur rue, à partir du niveau du trottoir,
- sur les limites séparatives, à partir du terrain naturel de la propriété concernée,
- elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité…).

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité écologique avec les espaces libres voisins.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures en « saut de loup » ou « haha ».



Pour l'ensemble des clôtures, les normes fixées ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures pour des motifs tenant à l'esthétique, la sécurité, l'hygiène, la protection contre les nuisances, ainsi que pour des raisons d'harmonie avec les clôtures et les bâtiments voisins.

4.2. Pour l'ensemble des clôtures, des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

4.3. Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,50 mètres. Les matériaux n'étant pas destinés à être apparents devront être peints ou recouverts d'un enduit.

5 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles …

5.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

5.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

5.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques …), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

5.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

5.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

6 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics

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

6.2. Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade ; les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés ;

6.4. Les devantures doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti et à son patrimoine. Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons…

6.5. Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

7 - Ravalement et extension des constructions existantes

7.1. Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité conformément au cahier de recommandations architecturales.

7.2. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine (et de qualité), sont à maintenir ou à restituer.

7.3. La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille, de briques apparentes de couleur vernissée, de céramiques, destinées à être apparentes, est interdite sauf cas particuliers.

7.4. La recherche d'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

11. Stationnement

1 - Dispositions générales

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

1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

1.3. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

1.4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

1.5. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m² ».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires

ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux).

1.6. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

1.7. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et à assurer la sécurité de tous les usagers quel que soit leurs modes de déplacement (véhicules motorisés, cycles, piétons et personnes à mobilité réduite).

2 - Mutualisation du stationnement

2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, 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 dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2.2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations à l'article 2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidants, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public…) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10 % sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

3 - Nombre d'emplacements minimum requis

3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos

Habitation	1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m² de SDP (minimum) 1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m² de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 130 m².	Pour l'habitat collectif : 1,50 m² par logementavec une superficie minimale de 3 m²
Commerces et Artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 350 m². De 350 m² à 1 000 m² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m² de SDP maximum Au-delà de 1 000 m² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m² de SDP (minimum)	1 espace d'1,50 m² par tranche de 300 m² de SDP (avec une superficie minimale de 3 m²) et 1 abri de 2 m² pour 100 m² SDP pour les clients
Bureaux	1 place de stationnement automobile pour 100 m² de SDP (maximum) Parmi ces places, il devra être réalisé 1 place par tranche de 400 m² SDP pour lesdeux roues motorisées	1,50 m² pour 100 m² de SDP
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.	1 espace d'1,50 m² par tranche de 300 m² de SDP (avec une superficie minimale de 3 m²) et1 abri de 2 m² pour 100 m² SDP pour les clients
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	2 m² par tranche de 10 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Il n'est pas fixé de norme pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le nombre de place de stationnement automobile sera déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	Il n'est pas fixé de normes pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le nombre de place sera déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet et, sur déclaration du maître d'ouvrage, l'espace sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,40 m² pour 5 logements. Il n'est pas exigé de local de rangement des poussettes pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs et résidences autonomie et au coliving).

3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques actuelles ou futures pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 500 m² de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m² avec un minimum de 100 m² avec une aire de manœuvre intérieure à la parcelle de sorte

qu'aucune manœuvre sur l'emprise publique ne soit nécessaire pour l'accès, tant en entrée qu'en sortie, à l'aire de livraison. L'entrée et la sortie sur la parcelle doivent pouvoir se faire en marche avant.

Pour les opérations comprenant au moins 1 000 m² de commerce et artisanat, l'aire de livraison, comprenant la place de stationnement et son dégagement, ainsi que son accès depuis l'emprise publique, doivent avoir une hauteur sous- plafond de 4,2 mètres minimum.

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des commerces/artisanat, ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs entités d'un même projet ou entre plusieurs opérations (sous réserve de convention) dès lors que leur dimensionnement correspond aux besoins identifiés.

4 - Caractéristiques des places de stationnement

4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5 %. Au-delà de 5 mètres, la pente maximale admise est de 18 %.

4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,50 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80 % au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.

Les 20 % des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.

Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 1.2 des dispositions générales du présent article.

4.4. Il est rappelé que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert destiné aux salariés.

4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	Automobile	2 roues motorisés	Personnes à mobilité réduite	Vélo	Livraison	Car/bus
Longueur	5 mètres	2,30 mètres	5 mètres	1,75 mètre	6 mètres	12 mètres
Largeur	2,30 mètres	1,20 mètre	3,30 mètres	0,40 mètre	2,60 mètres	3 mètres
Dégagement	5 mètres	2,50 mètres	5 mètres	1 mètre	24,50 m²	4 mètres

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40 m².

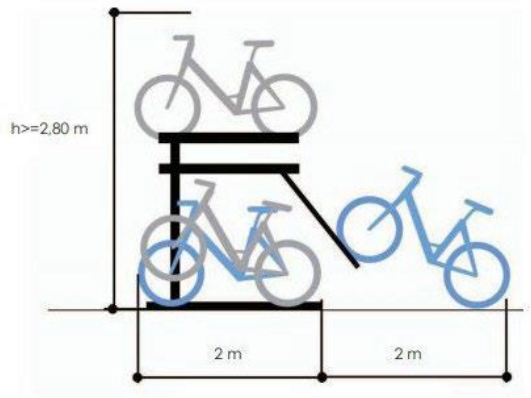
Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

4.7. Pour l'habitat collectif, un espace de 1,50 m² minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m² (2,50 mètres * 1,2 mètre) et facilement accessibles depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 mètres de l'entrée du bâtiment ;
- être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage ;
- 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2 m² de surface de stationnement.

Un quart de la surface exigée pour le stationnement des vélos peut être réalisé par des systèmes de stationnements en hauteur (superposés ou par attaches verticales au mur), une place correspondant alors à l'équivalent d'une surface de 0,75 m². La hauteur minimale sous plafond du local vélo est alors de 2,80 mètres et le dégagement doit être de 2 mètres au moins.



Dimensions minimales dans le cas d'emplacements vélos superposés.

12. Performances énergétiques et environnementales

1. La protection de l'isolation devra être robuste et pérenne au rez-de-chaussée.

2. Pour toute construction, hors maison individuelle, il est demandé de tendre vers une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) de chauffage inférieure à 15kWhep/m²/an.

3. Pour toute construction, hors celles comprenant un seul logement, il est demandé d'atteindre le label E+C-r. La construction devra être en tout point conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Aucune imposition supplémentaire en matière environnementale ne sera demandée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

1. Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics ;
- les moyens de communications électroniques.

2. Les bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront en charge de la réalisation des équipements propres à leur opération et du branchement de ceux-ci sur les réseaux de communication existants ou projetés.

3. Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

ZONE UP 14

Ivry-sur-Seine - Zone UP 14 : La zone (« Ivry - Confluences ») correspond presque en totalité au périmètre de la ZAC du même nom et prend appui sur une orientation d'aménagement dénommée « Ivry-Confluences ».

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- La création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles autorisées dans les conditions du « 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux…
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux ou à des aménagements autorisés ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- En rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire à RDC actifs » repéré sur le plan des périmètres particuliers, les changements de destination ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations autres que les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'applique sur au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée.

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

Sont autorisées :

Les constructions légères et le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers, foires, festivals, installations à caractère évènementiel ou artistique, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition :

- que ces installations ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitudes ;
- et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés.

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les divisions et changements de destination des constructions existantes comportant au moins deux logements, à condition que chaque logement ait une surface de plancher minimum de 50 m².
- Les constructions neuves comportant au moins 3 logements à condition qu'au minimum 60 % des logements de l'opération aient une surface de plancher minimale de 55 m². Cette disposition ne s'applique pas aux résidences étudiantes, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ou aux foyers et au co-living.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Les constructions à destination d'exploitation agricole sont autorisées à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux.
	Exploitation forestière			

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

Rappels

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.

2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une emprise publique, soit directement ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.

3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

1. Accès

1.1. Règle générale

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique.

Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public. Toutefois les accès piétons et/ou vélo sont autorisés vers et depuis le parc dénommé « Parc de la Confluence » identifié sur le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences ».

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

1.2. Caractéristiques des accès privés

La dimension des accès sera déterminée en fonction des caractéristiques de la voie et des normes de sécurité.

La dimension des accès sera déterminée en fonction des équipements d'intérêt collectif et services publics et des activités (bureaux, commerces, artisanat, entrepôt, hébergement hôtelier) desservies.

Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

La dimension des accès sera déterminée en fonction du nombre de logements desservis :

- Accès à une opération comportant au plus 2 logements ou 170 m² de SDP maximum à destination d'habitat la largeur de l'accès sera obligatoirement comprise entre 2,50 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- Pour les opérations comportant plus de 2 logements ou supérieure à 170 m² de SDP, la largeur minimum de l'accès sera de 3,50 mètres,

Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

Les places de stationnement (hors emplacements de livraisons) réalisées à l'intérieur d'une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur l'emprise publique.

2. Voiries

2.1. La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation, en fonction des caractéristiques des terrains riverains de la voie, de la nature des constructions ou aménagements autorisés sur ces terrains, des caractéristiques des voies sur lesquelles elles doivent se raccorder, et de la circulation générale du quartier. A ce titre, les principes de localisation de certaines voies nouvelles et leur fonction (circulation de véhicules, strictement piétonne ou vélos…) est définie par le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences ».

2.2. Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et déchets assimilés, conformément aux règlements en vigueur.

2.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Un dossier loi sur l'eau a été conçu et définit les modalités d'une gestion qualitative de l'eau.

2.1. Généralités

Le règlement d'assainissement de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre doit être respecté ainsi que celui du service départemental d'assainissement et du syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental (articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental d'assainissement).

L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations Classées (dossier à déposer en Préfecture auprès de la Direction des Libertés publiques et de l'Environnement).

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la cote altimétrique de l'emprise publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours.

Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergées, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété.

Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues, le réseau collectif d'assainissement et les cours d'eau.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur- déshuileur.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles…) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

2.3. Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

L'ensemble des eaux pluviales reçues sur une unité foncière doit être géré de manière à en diminuer les volumes collectés avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont.

Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération.

L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses…), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues…) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage…) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.

Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situés à au moins 2 mètres de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau collectif d'assainissement.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits.

2.4. Autres eaux

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux résiduaires (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

3. Collecte des déchets

3.1. Les dispositions ci-après ne concernent que les constructions de logements. Pour toute construction nouvelle de plus de 2 logements, il doit être prévu :

- des containers enterrés pour la gestion des trois flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages recyclables et verre). Leurs nombres devront être adaptés à la quantité de logements construits. Leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les habitants.
  Il est possible de mettre en place des containers enterrés communs à plusieurs opérations, dans le respect des conditions de nombre et de positionnement ;
  ou un local de stockage ainsi qu'une aire de présentation des containers roulants à la collecte en bordure immédiate de l'emprise publique. Leurs surfaces devront être adaptées au nombre de bacs et leurs géométrie permettront une manœuvre aisée.
  La surface totale minimale des locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés doit respecter les règles suivantes :
    - pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5,50 m² + 0,35 m²x nombre de logements ;
    - pour les constructions comportant 20 logements ou plus : 8 m² + 0,225 m² x nombre de logements.
    - Pour toute construction nouvelle comportant au moins 3 logements ou pour tous travaux aboutissant à la création d'un troisième logement ou plus, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance maximum de 70 mètres par rapport au point de collecte. Celui-ci doit respecter les surfaces minimales suivantes :
      - pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m² minimum ;
      - pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m² + 1 m² supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m²,

Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

3.2. Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

4. Energie

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserves de la protection des sites et des paysages.

S'il est possible de se raccorder aux réseaux de géothermie ou réseaux de chaleur collectifs, le raccordement peut être recommandé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire.

5. Réseau public de communications

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...),
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre par rapport au plan de la façade ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

1. Implantation des constructions obligatoires le long de certaines voies

1.1. Le nu des façades des constructions doit, y compris les façades sur pilotis, sur les 2 premiers niveaux (1 niveau sur rez-de-chaussée) être implanté à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques suivantes :

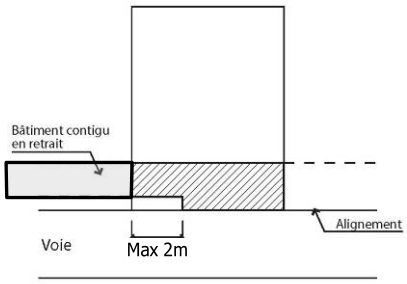
- Boulevard Paul Vaillant Couturier,
- Rue Pierre Rigaud,
- Rue Lénine,
- Boulevard de Brandebourg,
- Place de l'Insurrection d'Août 1944,
- Place Léon Gambetta,
- Section de la rue Molière comprise entre les rues Pierre Rigaud et Lénine,
- Section de la rue Jean Jacques Rousseau comprise entre les rues Pierre Rigaud et Lénine,
- Rue Edmée Guilloux,
- Rue Pierre Galais.

1.2. A partir du 3ème niveau (2 niveaux sur rez-de-chaussée), l'implantation du nu des façades est libre.

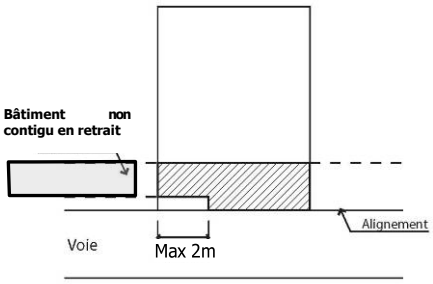
1.3. Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :

- ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres…) ;
- dans les cas où le projet de construction comprend à la fois une construction édifiée à l'alignement et une ou plusieurs constructions édifiées en fond de parcelle ;
- exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient ;
- afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et lorsqu'un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à

l'alignement, il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des constructions nouvelles, un retrait correspondant à celui de l'immeuble voisin.



PLAN

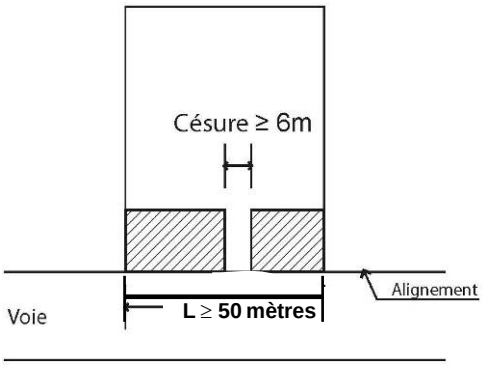


PLAN

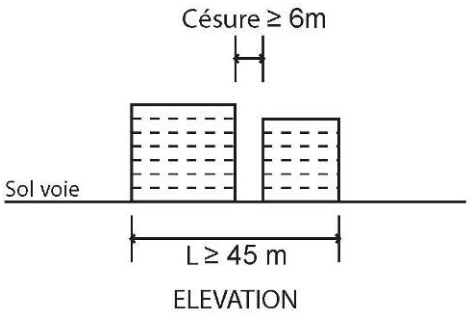
1.4. Le long des voies et emprises publiques visées à l'article 1.1. ci-dessus, afin de réserver des ouvertures sur les intérieurs des lots, les façades des constructions nouvelles de plus de 50 mètres de longueur doivent être interrompues sur toute leur hauteur par une césure du front bâti d'une largeur minimale définie en application de l'article UIC-8 et dans tous les cas avec un minimum de 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas côtés impairs de la rue Pierre Rigaud et du boulevard Paul Vaillant-Couturier.

Seule sera autorisée dans l'espace de la césure, la création d'une unique passerelle, vitrée ou non close, reliant les constructions.

Par ailleurs, des volumes en encorbellement pourront, à partir du 3ème niveau, occuper partiellement le volume de la césure, à condition que la projection horizontale au sol de l'enveloppe de ces débords n'excède pas le quart de l'emprise de cette même césure.



PLAN



ELEVATION

2. Implantation des constructions obligatoires dans le reste de la zone UP 14

2.1. Règle générale

Le nu des façades des constructions peut être édifié soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de cette dernière. En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de 2 mètres.

2.2. Implantation des constructions à l'alignement

Les constructions devront respecter les règles suivantes :

- l'alignement ou le recul du nu de la façade devra être identique sur les 2 premiers niveaux (1 niveau sur rez-de-chaussée) ;
- à partir du 3ème niveau (2 niveaux sur rez-de-chaussée), l'implantation du nu des façades est libre.

3. Saillies sur le domaine public

Le long des voies et emprises publiques de plus de 13 mètres de large sont autorisées :

- Les saillies au-dessus du domaine public pour des surfaces non closes (balcons, loggias), à partir d'une hauteur de 5 mètres au-dessus du sol prise au droit de la construction ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 1,2 mètre ;
- Les saillies des façades de commerce sur trottoir dans la hauteur des soubassements des constructions nouvelles ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 0,20 mètre.

Le long des voies et emprises publiques d'au plus 13 mètres de large, les saillies au-dessus du domaine public sont interdites. Toutefois sont autorisées :

- Les saillies des façades de commerce sur trottoir dans la hauteur des soubassements des constructions nouvelles ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 0,20 mètre ;
- Les saillies de types éléments architecturaux filants, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres saillants… ; la dimension de ces saillies est limitée à 0,20 mètre de débord par rapport au plan de la façade.

Les saillies sur un parc, un square ou un jardin public sont interdites.

Ces dispositions ne dispensent pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

4. Adaptations

En cas d'implantation à l'alignement ou en retrait et pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :

- ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres…) ;
- exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient,
- afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et lorsqu'un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des constructions nouvelles, un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu.

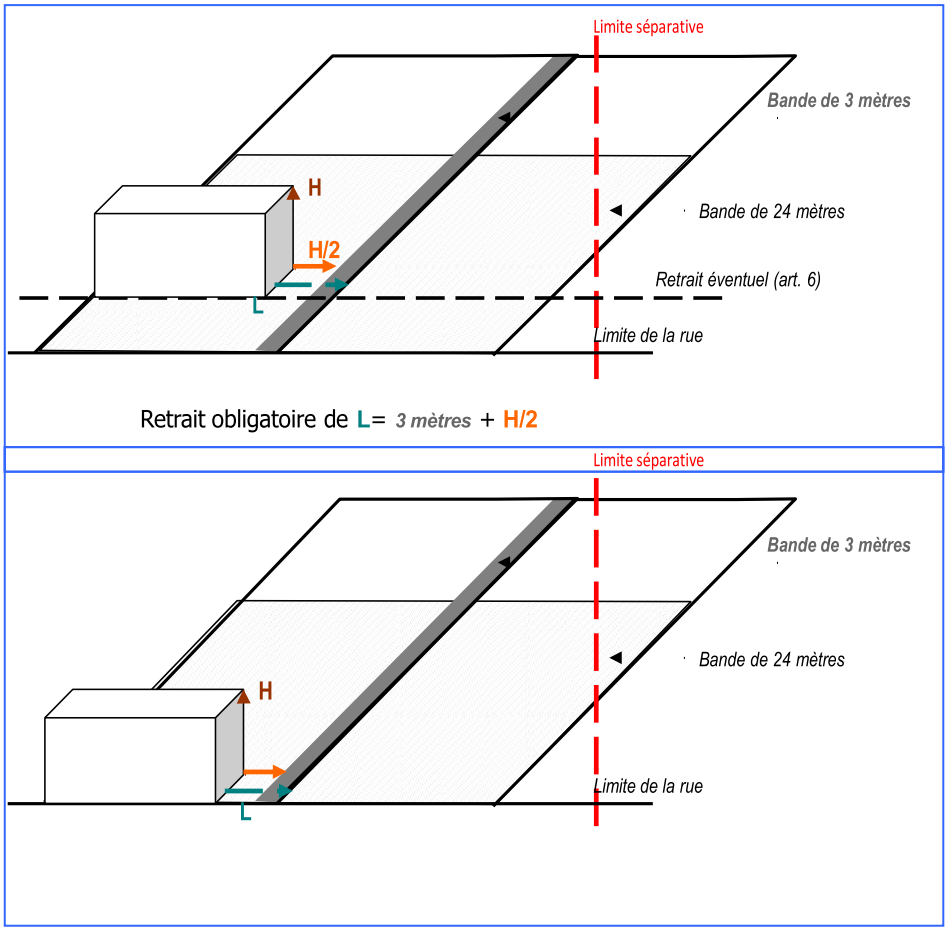
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

1.1. Dans une bande de 24 mètres, comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- les constructions peuvent être implantées en limites séparatives (dans le respect des articles du Code Civil) ou en retrait de celles-ci ;
- en cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point de la construction ou partie de construction en retrait (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive… inclue) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à L = 3 mètres + H/2 (où H est égal à la hauteur au faîtage du bâtiment ou de la partie de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.

Croquis explicatif



1.2. Au-delà de la bande de 24 mètres susvisée :

- Les constructions pourront soit s'implanter en limite de propriété (dans le respect des articles du Code Civil), soit en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point de la construction ou partie de construction en retrait (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive… inclue) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à :
    - 4 mètres pour les constructions destinées à l'habitation si la façade comporte des baies,
    - 2 mètres en cas de mur aveugle pour les constructions destinées à l'habitation et dans tous les cas pour les autres destinations des sols.

1.3. Cas où la limite séparative de propriété se confond avec la limite de la zone UP 14 :

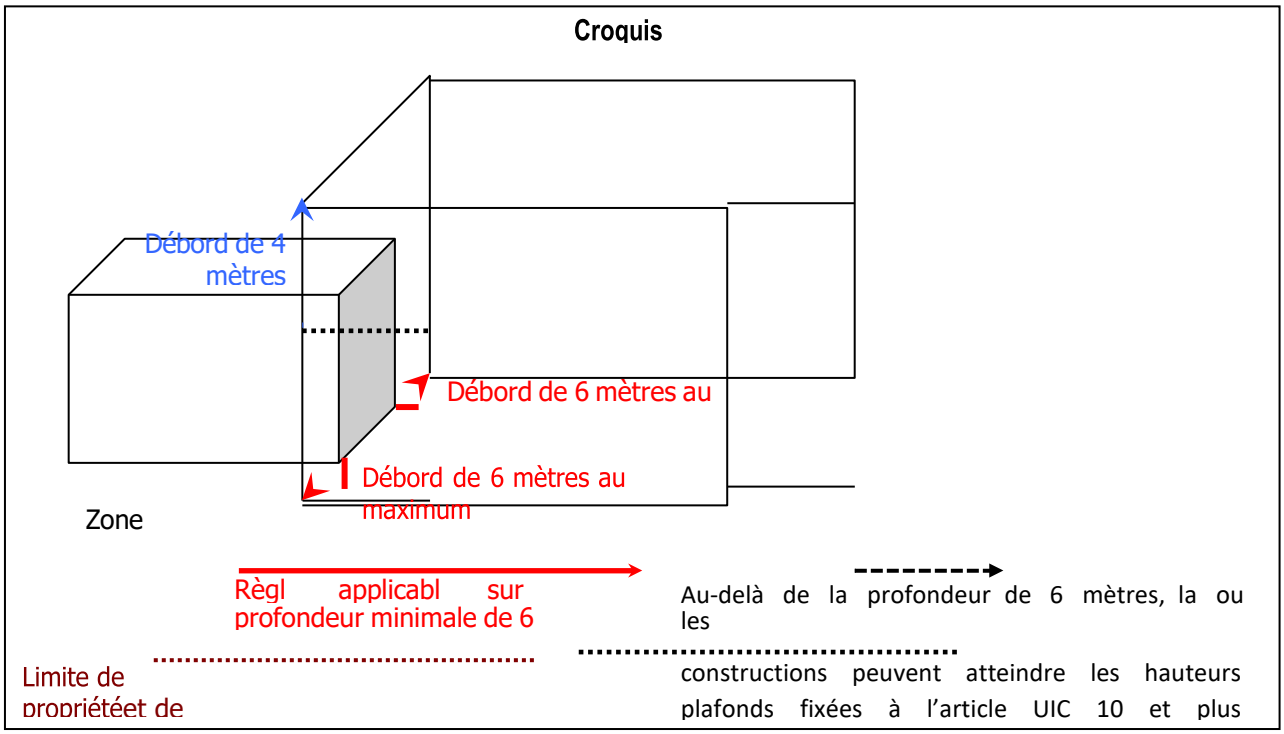
Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. A l'exception des constructions en limite communale, les dispositions régissant l'implantation des constructions le long d'une limite séparative formant limite entre la zone UP 14 et une zone mitoyenne seront les mêmes que celles qui s'appliquent dans la zone mitoyenne (le terme zone étant entendu au sens de « zone du PLUi »).

En cas de limite communale, c'est la zone UP 14 qui s'applique.

1.4 En dérogation à l'ensemble des cas de figure pouvant découler de l'application du paragraphe précédent, l'adossement des constructions en limites séparatives de propriété sur un mur mitoyen d'une construction existante (à l'exception d'une construction annexe) et en bon état sur la parcelle voisine est possible. Cet adossement sera réalisé sans déborder horizontalement de plus de 6 mètres de part et d'autre du mur existant

et dans la limite d'un dépassement maximum de 4 mètres de sa hauteur. Ces dispositions s'appliquent sur une profondeur minimale de 6 mètres à compter de la limite séparative de propriété (et sous réserve de respecter la hauteur plafond fixée à l'article 9 hauteur maximale des constructions). Au-delà de cette profondeur de 6 mètres, la hauteur plafond fixée à l'article UIC 10 s'applique et les constructions peuvent s'implanter librement (sous réserve de respecter les dispositions des articles du règlement de la zone UP 14).

Le schéma ci-dessous s'applique lorsque la limite de l'unité foncière se confond avec la limite communale.



2. Cas particuliers

2.1. Cour commune

Dans tous les cas, les constructions peuvent être implantées à une distance moindre lorsque les deux propriétaires voisins s'obligent, par acte authentique transcrit, à créer une servitude dite de « cour commune ». Dans ce cas, l'article 6 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » s'applique. En l'absence d'accord amiable, la cour commune peut être obtenue par voie judiciaire, en application du Code de l'Urbanisme.

2.2. Saillies

La hauteur libre au-dessous des saillies doit être au moins égale à 5 mètres.

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

La distance entre tout point de la ou des constructions (saillie de plus de 1,20 mètre par rapport au nu de la façade tel balcon, terrasse, coursive… inclue) implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à :

- 8 mètres pour les constructions destinées à l'habitation si le ou les bâtiments comportent des baies et en cas d'un vis-à-vis entre un bâtiment destiné à l'habitation comportant des baies et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions.
- 4 mètres pour les autres destinations des constructions et dans le cas d'un vis-à-vis entre un mur aveugle d'un bâtiment destiné à l'habitation et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions.

7. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. Règle générale

En fonction de la destination des constructions, les espaces verts doivent représenter au minimum :

- Habitat et hébergement hôtelier : 50 % de la surface de l'unité foncière ;
- Bureaux : 30 % de la surface l'unité foncière ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : 15 % de la surface l'unité foncière ;
- Industrie, artisanat, commerce, entrepôt : 20 % de la surface de l'unité foncière.

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre, noues, bassin de rétention	coefficient : 1,5
Autres espaces verts sur dalle au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1,50 mètre	coefficient : 0,90
Autres espaces verts sur dalle au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1 mètre	coefficient : 0,80
Autres espaces verts sur dalle au sol d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 mètre	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 mètre	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10 mètre	coefficient : 0,30
Murs végétalisés (coefficient appliqué à la surface verticale de mur)	coefficient : 0,15
EVERGREEN ou dalles béton-gazon, hors surfaces de stationnement	coefficient : 0,30

Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire de « Surface Végétalisée Pondérée », la règle sera celle de la destination des constructions dont la SDP est la plus importante au sein de l'opération.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées aux éléments de patrimoine architectural identifiés au schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences », à l'inventaire et au plan annexé au règlement du PLUi, ainsi qu'à tous les bâtiments existants conservés, si ces dispositions ont pour conséquence d'en compromettre la réhabilitation ou d'en modifier l'aspect architectural.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

Les plantations devront être d'espèces locales.

Les dalles végétalisées ouvrant droit à l'application des coefficients prévus à l'article 13.2 pour les espaces verts sur dalle sont les dalles de couverture couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol ou en rez-de-chaussée ; elles devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :

- 50 cm pour les aires engazonnées et les arbustes ;
- 1 mètre pour les arbres à petit développement (hauteur jusque 8 mètres à la taille adulte) ;
- 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement (hauteur supérieure à 8 mètres et jusque 15 mètres à la taille adulte) ;
- 2 mètres pour les arbres à grand développement (hauteur au-delà de 15 mètres à la taille adulte).

Les différents dispositifs végétalisés pris en compte devront être constitués d'emprises minimales de 20 m². Les dispositifs « hors-sol » de type jardinière ponctuelle ne sont pas pris en compte. Par ailleurs, les différents coefficients s'appliquent à des emprises extérieures « libre de ciel », sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre) ; excepté pour l'îlot foncier compris entre le quai Auguste Deshaies, la rue Galilée et la rue des Péniches en raison des contraintes d'imperméabilisation liées à l'exploitation des puits de géothermie.

Par exception, les emprises végétalisées couvertes par des dispositifs de type serre – avec transparence à la fois des parois extérieures et de la toiture – sont cependant admises pour l'application des coefficients compris entre 0 et 1 inclus.

Dans le but de favoriser les bâtiments à énergie positive, le coefficient applicable sera de 2 en cas d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

Exemple d'application

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat et de 20 000 m² bureau : la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 30 % de 10 000 m² soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :

- 1500 m² d'espaces verts de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de 1500* 1 = 1500 m²) ; 1 000 m² d'espaces verts sur dalle plantés d'arbres à moyen développement (soit en application de la pondération un équivalent de 0,8*1 000 = 800 m²)
- 1200 m² de toiture végétalisée comportant au minimum 20 centimètres de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 0,5*1 200 = 600 m²)
- 334 m² de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de 0,3*334 = 100 m²)
- Soit un total de 1500 + 800 + 600 + 100 = 3000 m²

9. Hauteur maximale des constructions

1. Cas général, règle de hauteur maximale

Une hauteur totale maximale, qui s'applique en tout point de la construction est fixée par destination des sols :

- Habitat et hébergement hôtelier : 24,50 mètres ;
- Bureaux : 36 mètres ;
- Commerce et artisanat : 12 mètres ;
- Industrie et entrepôt : 20 mètres.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations de constructions non assujetties à la même hauteur maximale, la règle s'appliquant sera celle de la destination des constructions dont la SDP est la plus importante au sein de l'unité foncière.

2. Adaptations

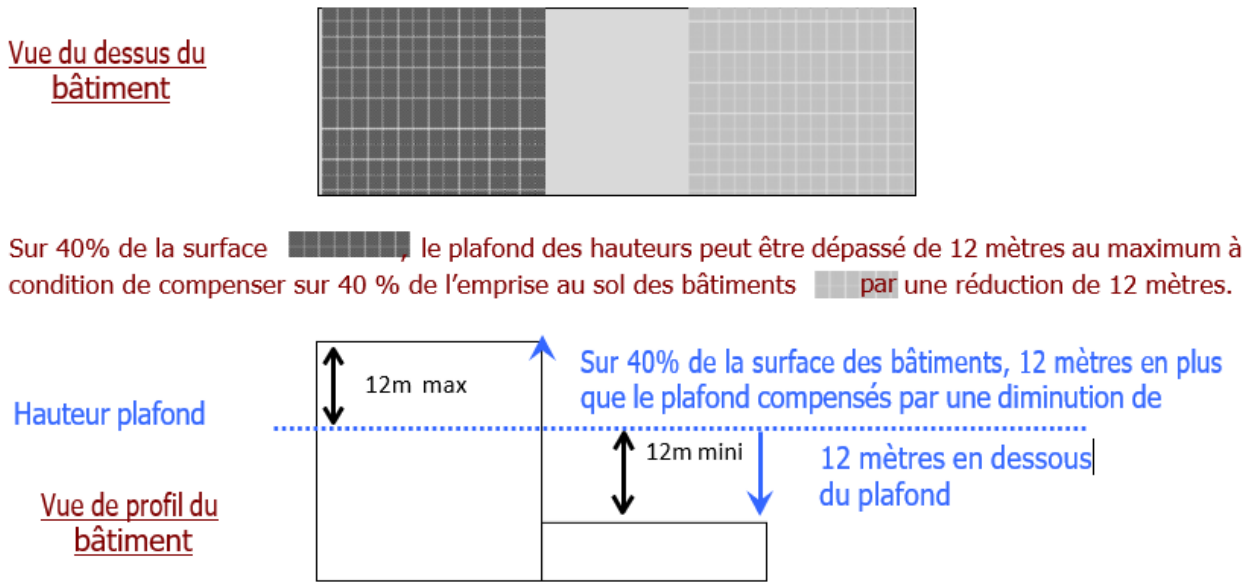
2.1. Règle de modulation du plafond des hauteurs

Le plafond des hauteurs (tel que défini au « 1. Cas général, règle de hauteur maximale » de l'article 9 « hauteur maximale des constructions ») peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 40 % de l'emprise au sol autorisée ;
- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini au « 1. Cas général, règle de hauteur maximale » de l'article 9 « hauteur maximale des constructions ») seront compensés par une diminution

localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs correspondant à une surface de plancher équivalente.



2.2. Règle de dépassement exceptionnel du plafond pour l'habitat

Dans certains secteurs, identifiés précisément, au plan des formes urbaines une possibilité de dépassement du plafond de hauteur est admise pour l'habitat 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.

2.3. Exceptions

Par dérogation au lexique, sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs situés en toiture permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes…) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur plafond.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLUi et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera impérativement matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives vers les sites remarquables.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.

Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade. Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles/sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

2. Traitement des façades

2.1. Traitement des façades

Les enduits et la brique, forment un registre de base face auquel plusieurs contrepoints peuvent être recherchés : le métal, le béton ou encore la terre cuite peuvent donc être introduits, le bois n'étant admis que si sa protection et ses dimensionnements l'assurent d'une parfaite pérennité.

De manière générale, le dimensionnement des baies s'attachera à éviter une architecture trop fermée ; cette même exigence s'attachant également à l'écriture des rez-de-chaussée.

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

Pour les façades ouvrant sur le domaine public, la projection sur la façade de l'ensemble des surfaces de saillie débordant sur le domaine public ne doit pas dépasser 30 % de la surface de la façade.

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

2.2. Traitement spécifique des façades le long des rues identifiées au 1.1 de la section « 1. Implantation des constructions obligatoires le long de certaines voies » de l'article 4 « implantation des constructions par rapport à l'alignement »

Dans les séquences architecturales homogènes, la volumétrie et la modénature des nouveaux édifices devront rechercher la continuité, notamment par la composition des baies et la disposition des bandeaux, corniches, acrotères…

Le traitement architectural de la façade devra notamment assurer le raccordement satisfaisant ou les éventuelles transitions aux nus de façade, hauteur de niveaux, modénatures.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades environnantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie et présenter des ruptures architecturales dans leur traitement, afin d'éviter une uniformité d'aspect.

A l'exception des matériaux bio ou géo sourcés dont la pérennité sera garantie, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

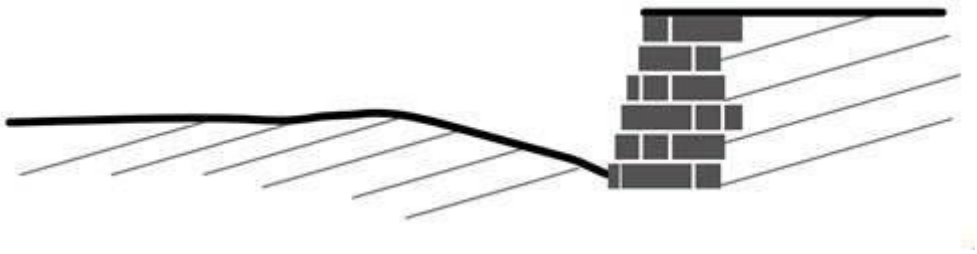
Les devantures ne pourront excéder en hauteur les bandeaux ou corniches inférieurs régnant entre le rez-de-chaussée et le premier niveau. Ces bandeaux ou corniches devront être dégagés, remis en état et traités en harmonie avec les modénatures de la façade.

3. Traitement des toitures

Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté : leur bonne « intégration » ne conduira donc pas nécessairement à les cacher.

Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures en « saut de loup » ou « haha ».



4. Traitement des rez-de-chaussée

Le respect du PPRI de la Seine conduit à traiter avec soin l'ensemble des rez-de-chaussée. On cherchera donc, dans toute la mesure du possible, à s'affranchir de la notion de socle et à donner aux rez-de-chaussée un caractère ouvert et le plus souvent ajouré. Cette prescription s'applique notamment aux parkings ou aux locaux techniques que ceux-ci pourraient comporter, à l'exception des locaux destinés aux conteneurs de collecte des déchets ménagers.

A ce titre, l'implantation de locaux de stationnement en rez-de-chaussée pourra être refusée s'il apparaît qu'elle affecte de manière trop marquée l'animation souhaitée des façades à rez-de-chaussée bordant les emprises publiques.

5. Traitement des clôtures

Les clôtures devront dans tous les cas respecter les dispositions du PPRI de la Seine. Les clôtures formant porche ou donnant sur l'espace public seront traitées en serrurerie, à l'exclusion de toute « maille » ou grillage, (cette prescription ne s'applique pas aux constructions destinées au commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier et entrepôt). Des soubassements maçonnés d'une hauteur maximale de quarante centimètres et servant de support à ces grilles sont autorisés. Les clôtures pourront être traitées en métal, brique ou en matériaux maçonnés ; l'enduit à cet égard est interdit.

Pour l'ensemble des clôtures, des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,50 mètres.

Elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité…).

6. Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles …

6.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

6.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade

6.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques …), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

6.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

6.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

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

1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

1.3. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

1.4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

1.5. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m² ».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux).

1.6. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

1.7. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et à assurer la sécurité de tous les usagers quel que soit leurs modes de déplacement (véhicules motorisés, cycles, piétons et personnes à mobilité réduite).

2. Mutualisation du stationnement

2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, 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 dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2.2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations à l'article 2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidants, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public…) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10 % sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

3. Nombre d'emplacements minimum requis

3.1. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobileet 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos

Habitation	1 place de stationnement automobile par tranche de 90 m² de SDP (minimum) 1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m² de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 90 ou 130 m². Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyersavec service (notamment maisons de retraite,résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) : En dehors des zones de transports structurants (rayon de 500 mètres de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : 1 place pour 12 chambres Dans des zones de transports structurants (rayon de 500 mètres de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : non réglementé	Pour l'habitat collectif : 1,50 m² par logementavec une superficie minimale de 3 m² Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyersavec service (notamment maisons de retraite,résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) : 0,75m² par logement
Commerceset Artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à350 m². De 350 m² à 1 000 m² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m² de SDP maximum Au-delà de 1 000 m² de SDP : 1 place destationnement automobile pour 150 m² de SDP (minimum)	1 espace d'1,50 m² par tranche de 300 m² de SDP (avec une superficie minimale de 3 m²) et 1 abri de 2 m² pour 100 m² de SDP pour les clients
Bureaux	Maximum : - 1 place pour 120 m² de SPD à moins de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport en commun structurant 1 place pour 100 m² de SPD au-delà d'un rayonde 500 mètres d'un point de desserte d'un transport en commun structurant 5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.	1,50 m² pour 100 m² de SDP
Industrie et entrepôt	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés,visiteurs, livreurs, clientèle…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…)	1 espace d'1,50 m² par tranche de 300 m² de SDP (avec une superficie minimale de 3 m²) et 1 abri de 2 m² pour 100 m² de SDP pour les clients
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement automobile pour 5chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	2 m² par tranche de 10 chambres

Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants…) et salocalisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…)	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non deparcs publics de stationnement à proximité…), avec un minima de 1 place (1,50 m²) par tranche de 300 m ² entamée. Les espaces dédiés devront avoir une superficie minimale de 3 m². 1 abri de 2 m² pour 100 m² de SDP devra être prévu pour les usagers. Pour les établissements scolaires, à minima 1 place pour 11 élèves/étudiants

3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,40 m² pour 5 logements. Il n'est pas exigé de local de rangement des poussettes pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs et résidences autonomie et au coliving).

3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques actuelles ou futures pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 500 m² de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m² avec un minimum de 100 m² avec une aire de manœuvre intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur l'emprise publique ne soit nécessaire pour l'accès, tant en entrée qu'en sortie, à l'aire de livraison. L'entrée et la sortie sur la parcelle doivent pouvoir se faire en marche avant.

Pour les opérations comprenant au moins 1 000 m² de commerce et artisanat, l'aire de livraison, comprenant la place de stationnement et son dégagement, ainsi que son accès depuis l'emprise publique, doivent avoir une hauteur sous- plafond de 4,2 mètres minimum.

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des commerces/artisanat, ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs entités d'un même projet ou entre plusieurs opérations (sous réserve de convention) dès lors que leur dimensionnement correspond aux besoins identifiés.

4. Caractéristiques des places de stationnement

4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5 %. Au-delà de 5 mètres, la pente maximale admise est de 18 %.

4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,50 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80 % au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.

Les 20 % des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures

correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.

Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 1.2 ci-dessus.

4.4. Il est rappelé que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert destiné aux salariés.

4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	Automobile	2 roues motorisés	Personnes à mobilité réduite	Vélo	Livraison	Car/bus
Longueur	5 mètres	2,30 mètres	5 mètres	1,75 mètre	6 mètres	12 mètres
Largeur	2,30 mètres	1,20 mètres	3,30 mètres	0,40 mètre	2,60 mètres	3 mètres
Dégagement	5,50 mètres	2,50 mètres	5,50 mètres	1 mètre	24,50 m²	4 mètres

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40 m².

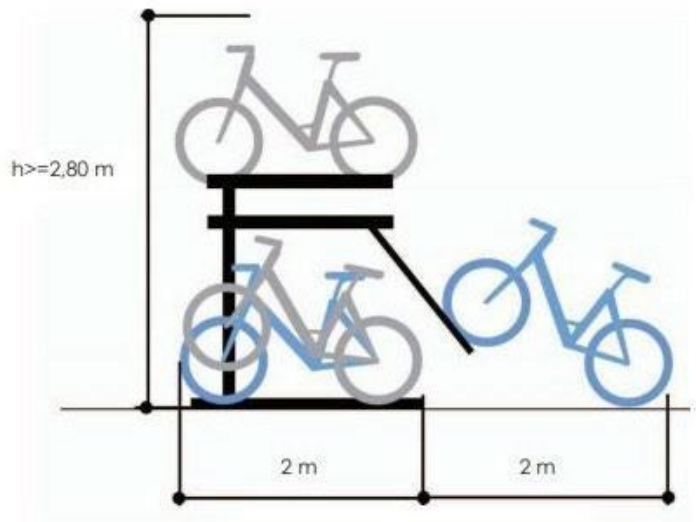
Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

4.6. Les places commandées (places doubles) sont interdites

4.7. Pour l'habitat collectif, un espace de 1,50 m² minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m² (2,50 mètres * 1,20 mètre) et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 mètres de l'entrée du bâtiment ;
- être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage ;
- 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2 m² de surface de stationnement.

Un quart de la surface exigée pour le stationnement des vélos peut être réalisé par des systèmes de stationnements en hauteur (superposés ou par attaches verticales au mur), une place correspondant alors à



l'équivalent d'une surface de 0,75 m². La hauteur minimale sous plafond du local vélo est alors de 2,80 mètres et le dégagement doit être de 2 mètres au moins.

Dimensions minimales dans le cas d'emplacements vélos superposés.

12. Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UP 15

Ivry-sur-Seine

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière ;
- les constructions, installations et ouvrages à usage exclusif d'entrepôt, à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière. ;
- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés, à l'exception des équipements d'intérêts généraux ;
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
- en rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire à RDC actifs » repéré sur le plan des périmètres particuliers, les changements de destination* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations* autres que les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'applique sur au moins 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée.

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

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les divisions et changements de destination des constructions existantes comportant au moins deux logements, à condition que chaque logement ait une surface de plancher minimum de 50 m².
- les constructions neuves comportant au moins 3 logements à condition qu'au minimum 60 % des logements de l'opération aient une surface de plancher minimale de 55 m². Cette disposition ne s'applique pas aux résidences étudiantes, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, aux foyers et au co-living et aux autres hébergements spécifiques avec service (résidences sociale, résidences autonomie…).
- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux.
- la construction d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source, tant sur le plan sanitaire, qu'environnemental que pour les biens, afin de les rendre compatibles avec l'habitat et le milieu (air, sol, eau) environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone et qu'il en résulte pour les habitants, le milieu et les biens environnants, une atténuation des risques ou nuisances liées au classement.
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisés les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux.
	Exploitation forestière			

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

2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une emprise publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

2.2. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

2.3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

2.4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur l'emprise publique, d'une largeur minimale de 3 mètres. Cependant, plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'un linéaire à l'alignement supérieur à 25 mètres.

2.5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

3.1 - Eau potable

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

3.2 – Assainissement

3.2.1. Généralités

Le règlement d'assainissement de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre annexé au PLU doit être respecté ainsi que celui du service départemental d'assainissement et du syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne ;

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans les règlements communal et départemental ;

L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations Classées ;

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la côte altimétrique de l'emprise publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches ;

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable ;

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau ville ou département).

3.2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété sur domaine public ;

Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement ;

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur ;

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles…) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

3.2.3. Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière ;

Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration/rétention/récupération) permettant de tendre vers un rejet nul au réseau, en tenant compte des contraintes techniques (carrières…)

L'ensemble des eaux pluviales reçues sur une unité foncière doit être géré de manière à en diminuer les volumes collectés avant rejet au réseau collectif d'assainissement ;

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont ;

Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération ;

L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses…), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues…) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage…) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, des règlements communal et /ou départemental d'assainissement ;

Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situés à au moins 2 mètres de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété sur domaine privé ;

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau collectif d'assainissement ;

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public ;

3.2.4 Collecte des déchets

Les dispositions ci-après ne concernent que les constructions de logements. Pour toute construction nouvelle de plus de 2 logements, il doit être prévu :

- de mettre en place des containers enterrés communs à plusieurs opérations, dans le respect des conditions de nombre et de positionnement.
- ou un local de stockage ainsi qu'une aire de présentation des containers roulants à la collecte en bordure immédiate de l'emprise publique. Leurs surfaces devront être adaptées au nombre de bacs et leurs géométries permettront une manœuvre aisée.
- La surface totale minimale des locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés doit respecter les règles suivantes :

  - Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5,5 m² + 0,35 m²x nombre de logements,
  - Pour les constructions comportant 20 logements ou plus : 8 m² + 0,225 m² x nombre de logements.
- Les aires de présentation peuvent résulter d'une mutualisation. Elles doivent se situer à 110 m maximum des locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers. Leurs surfaces devront être adaptées au nombre de bacs et leurs géométries permettront une manœuvre aisée.

Pour toute construction nouvelle comportant au moins 3 logements ou pour tous travaux aboutissant à la création d'un troisième logement ou plus, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance maximum de 70m par rapport au point de collecte. Celui-ci doit respecter les surfaces minimales suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m² minimum
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m² + 1 m² supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m²,

Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

3.2.5. Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

3.2.6 Réseau de chaleur

En cas de disponibilité et sauf impossibilité technique, le raccordement au réseau de chaleur doit être recherché pour toute construction nouvelle.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre par rapport au plan de la façade ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

4.1 - Dispositions générales

4.1.1. Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter

Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ou en recul. Se conformer aux dispositions prévues dans l'OAP « Quais d'Ivry ». Les distances de recul seront calculées à compter des bords extérieurs des balcons et des baies.

4.2 Constructions existantes

4.2.1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

4.2.2 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'amélioration sont autorisés et les extensions et surélévations sont possibles dans le prolongement des murs existants.

4.2.3 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ ou phonique et d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul sont autorisées.

4.3 - Angles de voies

Les implantations des constructions implantées à l'angle de voies publiques devront assurer la sécurité des usagers des emprises publiques.

4.4 - Saillies

Les saillies sont :

- pour les voiries communales, autorisées à partir de 8 mètres, quel que soit le nombre de niveaux, dans la limite d'1,20 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques ;
- pour les voiries départementales, autorisées à partir de 8 mètres hauteur depuis le niveau de la voie, quel que soit le nombre de niveaux et dans la limite de 0,80 mètre de profondeur en surplomb du domaine public (portés à 1,20 m pour les façades situées en recul de l'alignement), Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques.

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.1 - Dispositions générales

5.1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

5.1.2. En cas de retrait (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») celui-ci devra être égal à au moins 2,50 mètres. Cette distance étant portée pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies à au moins (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») :

- 4 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 7 mètres ;
- 6 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7 mètres et 9 mètres ;
- 8 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9 mètres et inférieure à 12 mètres ;
- 10 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres (sauf disposition contraire prévue dans l'OAP Quai d'Ivry).

5.1.3. Les balcons et terrasses situés à plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ou présentant une avancée supérieure à 0,80 mètre, doivent respecter les mêmes retraits que les façades avec baies ou disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 mètre de hauteur (mur ou paroi translucide).

5.1.4. Constructions existantes :

- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas le retrait existant par rapport aux limites séparatives. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.
- les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisées dans la marge de retrait.

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

6.1 Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance entre chaque construction soit égale à au moins 2,50 m.

Cette distance pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies étant portée à au moins :

- 4 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 7 mètres ;
- 6 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7 mètres et 9 mètres ;
- 8 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9 mètres et inférieure à 12 mètres ;
- 10 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres ;
- 12 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 10 mètres ;
- 15 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 10 mètres.

Les distances de recul seront calculées à compter des bords extérieurs des balcons et des baies.

Les dispositions gérant les longueurs de vue directe entre constructions s'appliquent également entre façades avec baie(s) d'une même construction comportant au moins deux logements.

La distance minimale entre une construction principale et une annexe ou entre les façades d'un même bâtiment sans baie doit être au moins égale à 2,50 mètres.

La distance entre les bâtiments sera calculée en fonction du bâtiment le plus élevé.

6.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas la distance existante entre les constructions. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les distances minimales, les travaux d'isolation extérieure et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite pourront être autorisés.

7. Emprise au sol des constructions

7.1 il n'est pas fixé de règle.

7.2 Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration et de surélévation, peuvent être réalisés ;
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la limite de +10% de l'emprise au sol de la construction existante ;
- l'emprise au sol maximale est portée à 70% de l'unité foncière, en rez-de-chaussée uniquement, pour la réalisation d'un local destiné au tri sélectif ou aux vélos, et/ou sur l'ensemble des niveaux pour la mise en place de dispositifs permettant l'accessibilité PMR. Le cumul éventuel de ces dispositions ne doit pas conduire à dépasser une emprise maximale de 70%.

Par exception les travaux d'isolation extérieure permettant d'améliorer les performances énergétiques et/ou l'isolation phonique des constructions existantes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

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

8.1 - Dispositions générales

Cette disposition ne concerne pas le jardin accessible au public en terrasse (cf. dispositions OAP « Quais d'Ivry).

8.1.1. A l'exception du domaine public fluvial, les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ;

8.1.2. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

8.1.3. Les plantations devront être d'espèces locales.

8.1.4. Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux améliorations de constructions existantes, aux travaux d'extensions, de surélévation, de changement de destination, et de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite sous réserve de ne pas réduire la surface d'espaces verts existante avant travaux.

8.1.5. Les arbres figurant à l'inventaire annexé au règlement du PLU, doivent être protégés. Leur coupe ou abattage ne sera autorisé que pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Ils devront dans ce cas être remplacés par des sujets de même essence.

8.2 - Coefficient d'espaces verts

8.2.1. Les exigences d'espaces verts sont fixées dans l'OAP « Quais d'Ivry ».

8.2.2. Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 mètre pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1 mètre minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,5 mètre minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 mètres et 15 mètres à l'âge adulte) ;
- 2 mètres minimum pour les arbres à grand développement (hauteur : au-delà de 15 mètres à l'âge adulte).

Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,10m pour les plantes grasses et de 0,50 mètre pour des petits arbustes.

9. Hauteur maximale des constructions

9.1 - Dispositions générales

9.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 54 mètres. Il est nécessaire de se reporter à l'OAP « Quais d'Ivry » pour prendre en compte des obligations de hauteurs inférieures (38 mètres ou 18 mètres) au sein du périmètre concerné.

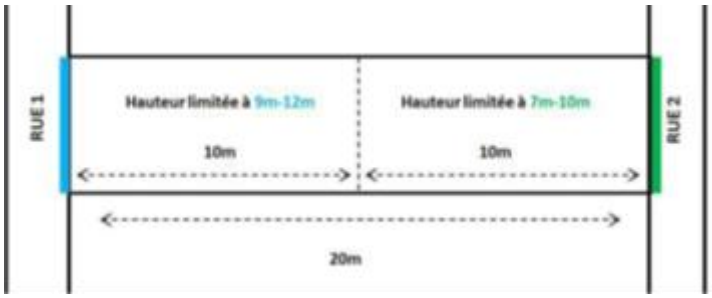
9.2 - Dispositions spécifiques

9.2.1. Pour les constructions à usage d'activités économiques, de commerce ou d'équipement public ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'1 mètre.

9.2.2. Pour toute construction nouvelle, les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 mètres.

9.2.3 Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

9.2.4 Pour les terrains traversants entre deux emprises publiques soumises à des dispositions différentes, l'unité foncière est divisée en deux sections égales et chacune est soumise à sa propre règle. Par exemple :



9.2.4 Pour une construction existante à la date d'approbation du PLUi et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont permis ;
- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement.

10. Aspect extérieur des constructions

10.1 - Dispositions générales

10.1.1. Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLUi et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

10.1.2 Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet architectural à la topographie, avec la recherche d'une conception adaptée, notamment sur le secteur du coteau.

10.1.3 Les constructions devront faire preuve d'insertion urbaine et s'inscrire dans la dynamique architecturale et urbaine locale en lien avec les bâtiments environnants.

10.1.4. Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

10.1.5. Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

10.1.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade. Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

10.1.7. Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

10.1.8. Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

10.1.9. Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

10.1.10. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

10.2 - Traitement des façades

10.1. Le revêtement des façades doit être harmonisé avec celui des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

10.2.2. Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

10.2.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

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

10.3 - Traitement des toitures

10.3.1 Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

10.3.2 Les toitures-terrasses

10.3.2.1 Principes généraux

Les toitures-terrasses sont considérées comme la cinquième façade des immeubles. Aussi, elles devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur et notamment lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant. Un albédo proche de 1 est recommandé ce qui implique de privilégier les surfaces de couleur pâle.

10.3.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m² de surface de plancher, les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires, éoliennes…). Cette végétalisation sera assurée par une solution technique qui permette le meilleur développement possible des plantations et respectant les épaisseurs de terre de 0,10m pour les plantes grasses et 0,50m pour les arbustes.

10.3.3. Toitures terrasses accessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m² de surface de plancher, en dehors des parties occupées par des ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive.

10.4 - Traitement des clôtures

10.4.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres pour l'ensemble des destinations autorisées à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est de 2,50 mètres.

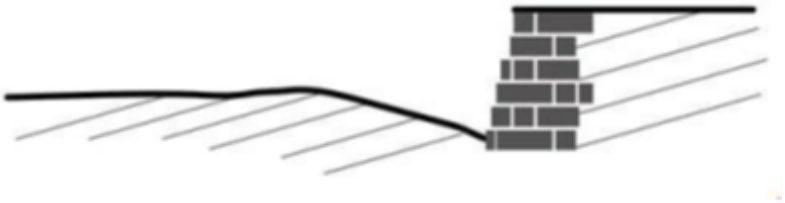
La hauteur totale des clôtures est mesurée :

- sur rue, à partir du niveau du trottoir,
- sur les limites séparatives, à partir du terrain naturel de la propriété concernée. Elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité…).

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture, avec au minimum un

passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures en « saut de loup » ou « haha ».



Pour l'ensemble des clôtures, les normes fixées ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, pour des motifs tenant à l'esthétique, la sécurité, l'hygiène, la protection contre les nuisances, ainsi que pour des raisons d'harmonie avec les clôtures et les bâtiments voisins.

10.4.2. Pour l'ensemble des clôtures, des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

10.4.3. Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,5 mètres. Les matériaux n'étant pas destinés à être apparents devront être peints ou recouverts d'un enduit.

10.5 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles …

10.5.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

10.5.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade

10.5.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques …), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

10.5.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

10.5.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

10.6 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics

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

10.6.2. Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade ; les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés ;

10.6.4. Les devantures doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti et à son patrimoine. Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons…

10.6.5. Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

10.7 - Ravalement et extension des constructions existantes

10.7.1. Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

10.7.2. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine (et de qualité), sont à maintenir ou à restituer.

10.7.3. La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille, de briques apparentes de couleur vernissée, de céramiques, destinées à être apparentes, est interdite sauf cas particuliers.

10.7.4. La recherche d'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

11. Stationnement

11.1 - Dispositions générales

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

11.1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

11.1.3. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

11.1.4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

11.1.5. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m²».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

11.1.6. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

11.1.7. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à faciliter les manoeuvres des véhicules et à assurer la sécurité de tous les usagers quel que soit leurs modes de déplacement (véhicules motorisés, cycles, piétons et personnes à mobilité réduite).

11.2 - Mutualisation du stationnement

11.2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, 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 dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

11.2.2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations à l'article 12.2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

11.2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidants, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public…) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

11.2.4 Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut-être diminué de 15% sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

11.2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut-être diminué de 10% sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

11.2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

11.2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

11.3 - Nombre d'emplacements minimum requis

11.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	**Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées**	**Norme de stationnement vélos**
Habitation	1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m² de SDP (minimum) 1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m² de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 130 m². Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et le coliving) : En dehors des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : 1 place pour 12 chambres	Pour l'habitat collectif : 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m² Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et le coliving) : 0,75 m² par logement

	Dans des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : non réglementé	

Destination	**Norme de stationnement automobile** **et 2 roues motorisées**	**Norme de stationnement vélos**
Commerces et Artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 350 m². De 350 m² à 1 000 m² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m² de SDP maximum Au-delà de 1 000 m² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m² de SDP (minimum)	1 espace d'1,5 m² par tranche de 300 m² de SDP (avec une superficie minimale de 3 m²) et 1 abri de 2 m² pour 100m² de SDP pour les clients
Bureaux	Maximum : 1 place pour 120m² de SPD à moins de 500m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant - 1 place pour 100 m² de SPD au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant 5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.	1,50 m² pour 100 m² de SDP
Industrie et entrepôt	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livreurs, clientèle…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	1 espace d'1,5 m² par tranche de 300 m² de SDP (avec une superficie minimale de 3 m²) et 1 abri de 2 m² pour 100m² de SDP pour les clients
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	2 m² par tranche de 10 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

		Les espaces dédiés devront avoir une superficie minimale de 3 m², avec : • avec un minima de 1 place* (1,5 m²) par tranche de 300 m ² entamée. • et 1 abri de 2 m² par tranche de 100 m² de SDP pour les usagers. Pour les établissements scolaires, à minima 1 place pour 11 élèves/étudiants

11.3.2 Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,4 m² pour 5 logements. Il n'est pas exigé de local de rangement des poussettes pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et le coliving).

11.3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques actuelles ou futures pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 500 m² de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m² avec un minimum de 100 m² avec une aire de manœuvre intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur l'emprise publique ne soit nécessaire pour l'accès, tant en entrée qu'en sortie, à l'aire de livraison. L'entrée et la sortie sur la parcelle doivent pouvoir se faire en marche avant. Pour les opérations comprenant au moins 1 000 m² de commerce et artisanat, l'aire de livraison, comprenant la place de stationnement et son dégagement, ainsi que son accès depuis l'emprise publique, doivent avoir une hauteur sous-plafond de 4,2 m minimum. L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des commerces/artisanat, ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs entités d'un même projet ou entre plusieurs opérations (sous réserve de convention) dès lors que leur dimensionnement correspond aux besoins identifiés.

11.4 - Caractéristiques des places de stationnement

11.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

11.4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,5 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

11.4.3. la totalité des places de stationnement, toutes destinations inclues, devra être réalisée à l'intérieur des volumes bâtis, quel que soit leur niveau d'implantation.

11.4.4. Il est rappelé que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert destiné aux salariés.

11.4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	Automobile	**2 roues motorisés**	**Personnes à mobilité réduite**	**Vélo**	**Livraison**	**Car/bus**
Longueur	**5.00 m**	**2.30 m**	**5.00 m**	**1,75 m**	**6,00 m**	**12,00 m**

Largeur	**2.30 m**	**1.20 m**	**3.30 m**	**0,40 m**	**2,60 m**	**3,00 m**
Dégagement	**5.50 m**	**2.50 m**	**5.50 m**	**1,00 m**	**24,5 m²**	**4,00 m**

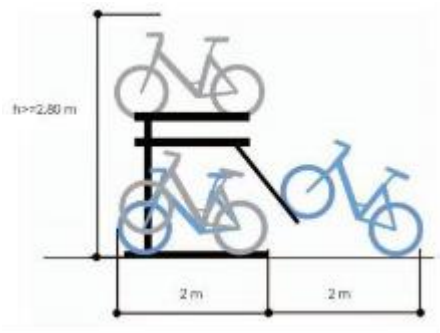
Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40m².

Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

11.4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

11.4.7 Pour l'habitat collectif, un espace de 1,5 m² minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m² (2,5 m * 1,2 m). Ces espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur, à condition d'être situés à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment.
- être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage,
- 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2 m² de surface de stationnement. Un quart de la surface exigée pour le stationnement des vélos peut être réalisé par des systèmes de stationnements en hauteur (superposés ou par attaches verticales au mur), une place correspondant alors à l'équivalent d'une surface de 0,75 m². La hauteur minimale sous plafond du local vélo est alors de 2,80m et le dégagement doit être de 2 m au moins.



Dimensions minimales dans le cas d'emplacements vélos superposés.

ZONE UP 16

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

Il s'agit d'une zone principalement destinée :

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

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m² de surface de plancher et qu'elle soit liée aux activités commerciales ou artisanales.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

1. Dispositions générales :

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

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

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

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

2. Accès vers l'intérieur de la propriété

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

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

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

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

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

3. Voirie

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

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

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

4. Desserte des places de stationnement

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

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

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

1. Eau

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

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

2. Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

Raccordement au réseau

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

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

Type de réseaux

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

Écoulement des eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

Écoulement des eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif

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

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

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

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

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

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

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4. Locaux de stockage de conteneurs

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

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

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

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

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

2. Exceptions

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

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

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

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

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

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

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

2. Modalités de calcul du retrait

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

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

Pour les terrasses et les balcons

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

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

Définition de la vue directe

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

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

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

3. Exceptions

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

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

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

1. Règle générale

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

2. Exceptions

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

7. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

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

9. Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur maximale

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

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

2. Hauteur maximale des constructions

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

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

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

Par ailleurs, et dans l'objectif d'améliorer l'éclairement des logements et le ratio de surface de pleine terre et réaliser un bâtiment signal pour le nouveau quartier, il sera admis la construction d'un bâtiment présentant une hauteur plus importante limitée à R+15 avec une hauteur maximale de 51 mètres hors édicules techniques et éléments de couronnement. Ce bâtiment sera implanté à l'angle de la place et du mail multimodal, face à l'entrée Est de la gare (Cf. plan de masse Hlr1).

10. Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

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

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

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

2. Le corps du bâtiment

3-1 Les toitures

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

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

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

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

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

3-2 Les façades

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

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

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

4. Les éléments techniques

4-1 Les descentes d'eaux pluviales

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

4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

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

4-3 Les antennes

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

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

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

4-4 Les panneaux solaires

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

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

5 Les clôtures et les portails

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

5-1 Les clôtures sur rue

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

Les clôtures peuvent comporter :

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

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

5-2 Les clôtures sur limites séparatives

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

Pour les équipements publics

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

11. Stationnement

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation

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

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

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

Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

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

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

Aménagement et/ou extension d'une construction existante

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

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

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

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

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

2. Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

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

Au moins 80 % du stationnement sera enterré.

Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

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

3. Pour les constructions à usage d'activités artisanales

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

4. Pour les établissements commerciaux

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

	fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

5. Pour les constructions à usage d'entrepôts

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

6. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

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

7. Pour les autres constructions

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

8. Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Dispositions pour le stationnement vélo

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

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

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m² pour 400 m² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m² pour 1 000 m² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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 règlementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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 règlementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.

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

ZONE UP 17

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

Il s'agit d'une zone principalement destinée :

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

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m² de surface de plancher et qu'elle soit liée aux activités commerciales ou artisanales.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

1. Dispositions générales

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

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

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

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

2. Accès vers l'intérieur de la propriété

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

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

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

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

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

3. Voirie

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

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

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

4. Desserte des places de stationnement

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

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

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

1. Eau

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

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

2. Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

Raccordement au réseau

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

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

Type de réseaux

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

Écoulement des eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

Écoulement des eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif

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

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

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

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

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

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

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4. Locaux de stockage de conteneurs

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

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

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

1. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

Sur les voies de desserte locale

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

2. Exceptions

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

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

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

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

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

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

2. Modalités de calcul du retrait

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

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

Pour les terrasses et les balcons

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

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

Définition de la vue directe

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

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

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

3. Exceptions

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

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

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

1. Règle générale

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

2. Exceptions

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

7. Emprise au sol des constructions

1. Règle générale

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

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

2. Exceptions

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

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

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

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

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

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

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

9. Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur maximale

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

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

2. Hauteur maximale des constructions

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

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

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

10. Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

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

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

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

2. Le corps du bâtiment

3-1 Les toitures

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

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

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

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

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

3-2 Les façades

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

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

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

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

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

Pour les équipements publics

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

3. Percées visuelles

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

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

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

Pour les constructions existantes qui sont réhabilitées

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

3-4 Les percements sur les constructions existantes

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

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

4. Les éléments techniques

4-1 Les descentes d'eaux pluviales

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

4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

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

4-3 Les antennes

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

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

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

4-4 Les panneaux solaires

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

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

5. Les éléments décoratifs

5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

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

5-2 Les volets roulants

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

6. Les clôtures et les portails

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

Pour les clôtures existantes

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

6-1 Les clôtures sur rue

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

Les clôtures peuvent comporter :

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

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

6-2 Les clôtures sur limites séparatives

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

Pour les équipements publics

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

11. Stationnement

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation

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

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

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

Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

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

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

Aménagement et/ou extension d'une construction existante

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

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

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

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

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

2. Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

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

Au moins 80 % du stationnement sera enterré.

Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

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

3. Pour les constructions à usage d'activités artisanales

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

Locaux de rangement de cycles

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,50 % de la surface de plancher.

4. Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente	Il n'est pas fixé de règle.
Commerces de plus de 250 m² de surface de vente	Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambre / 1 place pour 4 chambres au-delà

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

5. Pour les constructions à usage d'entrepôts

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

6. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

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

7. Pour les autres constructions

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

8. Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

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

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

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

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

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

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

9. Dispositions pour le stationnement vélo

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

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.
- Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte deux logements maximum.

- Les emplacements vélos peuvent être étagés sur maximum 2 niveaux et prendre la forme de doubles racks (au sol et sur un étage), cette option permet de diminuer les besoins en surface au sol nécessaire au stationnement des vélos, tout en répondant au nombre d'emplacement créé.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m² pour 400 m² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m² pour 1 000 m² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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 règlementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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 règlementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.

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

ZONES UP 18 À 20

Orly - Zone UP 18 : Cette zone correspond à la zone d'aménagement du secteur du Chemin des Carrières.

Orly - Zone UP 19 : Cette zone correspond à la zone d'aménagement du secteur sud du SÉNIA et du Pont de Rungis (Constellation, parkings Air France, franges de la cité-jardin).

Orly - Zone UP 20 : Cette correspond à la zone d'aménagement des Quinze Arpents.

1. Destinations et sous-destinations

1. La zone UP 18 correspond à la zone d'aménagement du secteur du Chemin des Carrières.

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement et de construction,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires de stationnement,
- les terrains de camping ou de caravanage et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont soumises à des conditions particulières :

- l'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
  - compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			A condition de ne pas être à usage exclusif d'entrepôt.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. La zone UP 19 correspond à la zone d'aménagement du secteur sud du SÉNIA et du Pont de Rungis (Constellation, parkings Air France, franges de la cité-jardin).

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement et de construction,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires de stationnement,
- les terrains de camping ou de caravanage et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs.

2.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont soumis à des conditions particulières :

- l'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
  - compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

2.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			L'extension des locaux à usage d'industrie, présents dans la zone à la date d'approbation du présent document, est autorisée à la condition que cette extension n'augmente pas l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLUi de plus de 10 %, et qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage
	Entrepôt			Sont autorisés les constructions à destination d'entrepôt lié à une activité autorisée et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

3. La zone UP 20 correspond à la zone d'aménagement des Quinze Arpents

3.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations etsous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement et de construction,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires destationnement,
- les terrains de camping ou de caravanage et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs.

3.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sousconditions

Sont soumis à des conditions particulières :

- l'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêtcollectif,
  - compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect,des nuisances générées et de l'environnement.

2.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

A Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

A Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			L'extension des locaux à usage d'industrie, présents dans la zone à la date d'approbation du présent document, est autorisée à la condition que cette extension n'augmente pas l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLUi de plus de 10 %, et qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage
	Entrepôt			Sont autorisés les constructions à destination d'entrepôt lié à une activité autorisée et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

1. Dispositions générales

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ouprivée, ouverte à la circulation des véhicules.

2. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de luttecontre l'incendie,
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensitédu trafic.

Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

2. Voirie

1. Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.

2. Ces dispositions s'appliquent aux ouvertures de voies nouvelles et aux modifications de voies existantes.

3. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit donner accès sur une voie publique ou privée.

2. Cet accès doit être soit direct, soit établi par un acte authentique ou par la voie judiciaire. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

3. Un seul accès pour véhicule est autorisé par bâtiment. Toutefois, lorsque la largeur sur la voie de cette unité foncière est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

4. Lorsqu'une construction ou installation est desservie par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation sera moindre.

5. La largeur d'un portail d'entrée pour véhicule ne peut excéder 6 mètres.

6. L'accès réservé aux piétons, quand il existe, doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

7. L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

8. L'accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage et de mobilier urbain présents sur la voie publique.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau 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.

2. Assainissement

L'assainissement des eaux usées

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. 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.

3. Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et communal d'assainissement.

L'assainissement des eaux pluviales

1. Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble du terrain d'assiette en visant deux objectifs cumulatifs :

- l'infiltration, évapotranspiration et utilisation des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à une pluie de période de retour de 10 ans (lame d'eau de 43 mm en 4h),
- au-delà de la pluie de période de retour de 10 ans, l'anticipation et analyse des effets des pluies exceptionnelles jusqu'à une pluie de période de retour de 100 ans : identifier les axes d'écoulement et les zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étudier les solutions permettant de protéger les personnes et les biens (muret, profilage de voirie…).

2. L'infiltration et l'évapotranspiration des eaux pluviales à la source parcelle doit être prioritairement recherchée, aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, revêtements perméables et drainants (stationnement, cheminements…). Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible et favoriser la multifonctionnalité des aménagements réalisés (combinaison de plusieurs usages). Les possibilités d'infiltration devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'infiltration sur le terrain soit effectuée au maximum de sa capacité.

Le cheminement gravitaire et à ciel ouvert des eaux pluviales devant être privilégié, le recours aux bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées sont fortement déconseillés (voire proscrits pour les zones concernées par le SAGE du Bassin de la Bièvre). Des exceptions pourront être tolérées en cas d'impossibilité dûment justifiée par le pétitionnaire de mettre en œuvre des techniques de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, sous réserve de l'accord des services instructeurs et du gestionnaire des réseaux. En cas d'exception, les eaux pluviales en provenance de la surverse du bassin enterré devront respecter les prescriptions du gestionnaire des réseaux et transiter, si possible, par un espace vert avant éventuel rejet vers le réseau public.

À titre dérogatoire peuvent être autorisés :

- les bassins enterrés visant la récupération des eaux de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. (selon la réglementation en vigueur),
- les projets sous maitrise d'ouvrage publique connectés aux réseaux d'eaux pluviales,
- les ouvrages réalisés sur sites présentant des risques importants de pollution industrielle lourde accidentelle,
- les ouvrages de stockage des eaux d'incendie.

3. Si les caractéristiques du sous-sol le permettent et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration en profondeur doit préférentiellement être mise en place afin de contribuer à la recharge de la nappe et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (sur les 20 à 30 premiers cm) doit être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

4. Si l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public n'est pas possible, ou si des difficultés ou impossibilités techniques le justifient à l'appui d'études spécifiques (perméabilité des sols, risques liés aux couches géologiques sous-jacentes…), l'absence de rejet d'eaux pluviales à minima pour les pluies courantes (hauteur d'eau précipitée de 10 mm en 24h) doit être assuré. Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration, évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre à minima pour les pluies courantes, le volume résiduel généré par la pluie de période de retour de 10 ans peut être admis au réseau public. Le débit rejeté autorisé est encadré par le Règlement de Service Départemental d'Assainissement du Val-de-Marne et le zonage pluvial départemental. Les valeurs de débit fixées au zonage pluvial départemental ne devront pas être dépassées quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales.

5. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

6. Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et territorial d'assainissement ainsi que du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre (SAGE du Bassin de la Bièvre) pour les zones concernées.

3. Stockage des déchets

1. Toute construction ou installation nouvelle de plus de 375 m² de surface de plancher doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals dans le cas de constructions à vocation industrielle.

2. Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement de la Direction environnement, développement durable et prévention des risques et le Cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagements et d'urbanisme.

3. Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter le dimensionnement minimal suivant :

Nombre de logements de l'opération	**Surface minimale du local à déchets à prévoir**
de 3 à 6 logements	5 m²
de 7 à 11 logements	7 m²
de 12 à 15 logements	9 m²
de 16 à 19 logements	11 m²
de 20 à 23 logements	14 m²
au-delà de 24 logements	au minimum 15 m² avec obligation d'interroger le service communal d'hygiène et de santé

4. 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.

5. Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, les constructions devront disposer d'un local pour les encombrants et les gros cartons.

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

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.

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.

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. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions devront s'implanter :

En UP18,

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'au moins 2 mètres.

En UP19 et UP20,

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'au moins 3 mètres.

2. Dispositions particulières

1. Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé ou un plan d'alignement est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé ou du plan d'alignement tient lieu d'alignement pour l'application de la règle.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou cette surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation,ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou àla production d'énergie, locaux dédiés au stockage des déchets et à leur collecte...),
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini aux dispositions générales du présent article pour les constructions nouvelles ou par rapport à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dès lors qu'elles ne dépassentpas sur l'emprise des voies et emprises publiques.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

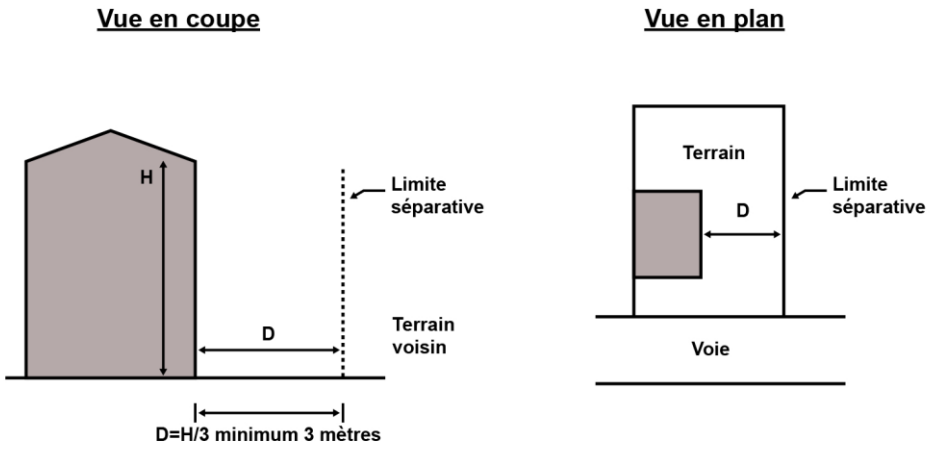
1. Dispositions générales

1. Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

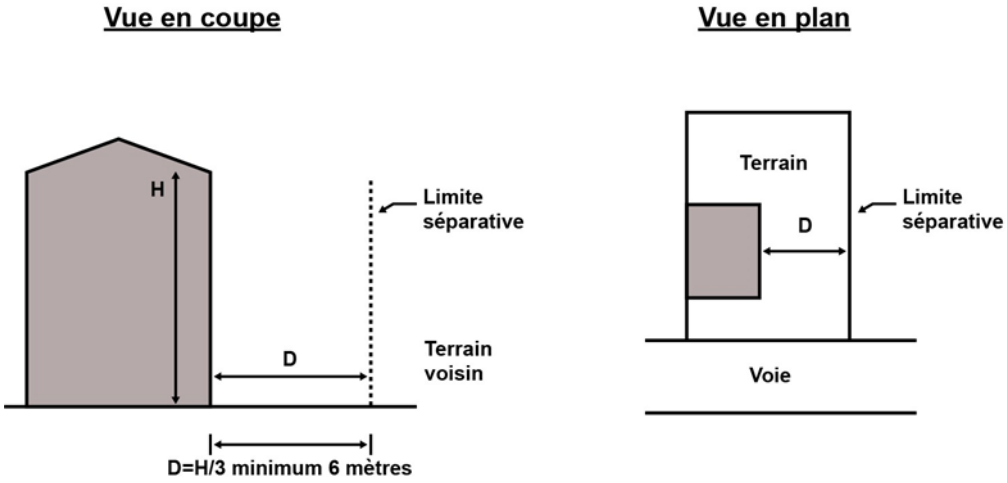
2. Les constructions doivent être édifiées en retrait de la limite séparative formant le fond du terrain.

3. Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à :

- En zone UP 18 : D=H/3 avec un minimum de 3 mètres.



- En zone UP 19 et UP 20 : D=H/3 avec un minimum de 6 mètres.



2. Dispositions particulières

1. Les balcons doivent être implantés en retrait des limites séparatives en respectant la distance définie aux dispositions générales du présent article, dès lors qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci et qu'elle ne crée pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles, locaux dédiés au stockage des déchets et à leur collecte...
- pour les annexes ou abris de jardin d'une surface de moins de 15 m², dès lors qu'elles ne créent pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles ladistance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,

- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini aux dispositions générales du présent article.

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

Il n'est pas fixé de règle.

7. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. Coefficient de biotope par surface

1.

UP18, 30 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 25 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

UP19, 15 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 10 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

UP20, 25 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités enespaces verts décomposés comme suit :

- 20 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

2. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre (100 m² de pleine terre équivaut à 100 m²d'espaces verts complémentaires),
- 0,8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre (100 m² d'espaces verts sur dalle équivaut à 80 m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,5 pour les toitures, murs végétalisés et stationnements enherbés (100 m² de ce type d'espaces équivaut à 50 m² d'espaces verts complémentaires).

3. L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

1. Au moins 30 % de la surface des marges de retrait imposées depuis l'alignement des voies et emprises publiques, y compris les voies ferrées, doivent être traités en espaces verts. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

2. Pour toute plantation d'arbre de haute tige, 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.

3. Les abords des constructions et les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

4. Les espaces verts doivent être aménagés suivant les principes :

- de continuité au sein de l'unité foncière, en privilégiant le regroupement des espaces végétalisés,
- de continuité avec les espaces libres voisins s'ils existent, afin de participer à unemise en valeur globale de la ville et aux échanges écologiques,
- de respect de la topographie globale des terrains afin de conserver les vues sur lepaysage,
- de multifonctionnalité, en favorisant des usages liés à la gestion des eaux pluvialesau sein des espaces végétalisés.

5. Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² d'espaces libres.

6. En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales et rustiques.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

1. La hauteur maximale des constructions est exprimée en mètres, par rapport au niveau du terrain naturel ou existant.

2. Sauf dispositions particulières fixées par le document graphique, la hauteurmaximale des constructions ne pourra excéder :

- En UP18, 22 mètres à l'égout du toit à pente ou à l'acrotère et 25 mètres au point le plus haut de la construction,
- En UP19, 27 mètres au point le plus haut de la construction,
- En UP20, 29 mètres au point le plus haut de la construction.

2. Dispositions particulières

1. La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

2. Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques.

3. En zone UP 20 : La construction de serre et d'équipement de production agricole sur les toits est autorisée, dans la limite de 5 mètres de hauteur, et sans que la hauteur totale de la construction ne dépasse 34 mètres. Pour bénéficier de cette disposition, ces constructions doivent relever de la destination « exploitation agricole ou forestière ». À ce titre, le pétitionnaire devra joindre l'ensemble des justificatifs validant cette destination. Leur changement de destination est interdit.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Les principes généraux

1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs non saturées (tons pierreou ocré, teinte naturelle), aptes à assurer son intégration dans son environnement urbainou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

2. Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant 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.

3. Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire façon harmonieuse avec les façades existantes.

2. Les façades

1. Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons et les 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.

2. Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construitsen matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur, et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

3. 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.

4. L'installation de volet roulant ne doit pas faire disparaître les volets traditionnels lorsqu'ils existent au moment de l'approbation du présent règlement. Les deux dispositifs peuvent cohabiter. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie sur la façade et doivent être harmonieusement intégrés à la façade.

5. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias et des terrasses doivent être canalisés afin d'éviter les salissures des façades.

6. En zone UP 18 : Des ruptures d'alignement entre les constructions sont autorisées.

En zone UP 19 et UP 20 : Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, saillies) peuvent être autorisées.

7. 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 etavec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

8. La transformation des châssis fixes et translucides en jour ouvrant est interdite si les règles d'implantations prévues à l'article 5 ne le permettent pas.

9. Les châssis fixes et translucides ne peuvent pas constituer l'unique source d'éclairement pour les pièces principales (salon, salle à manger, chambre notamment).

3. Les toitures

1. Les toitures inclinées doivent présenter une pente maximale de 45°. Elles doivent être recouvertes de matériaux tels que tuiles, pans de zinc verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

2. Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site et les points de vue les plus éloignés.

3. Les cheminées, les capteurs solaires et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (tel que les antennes, paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

4. Les éléments techniques implantés sur toiture devront faire l'objet d'un traitement qualitatif permettant leur bonne insertion depuis l'espace public et les constructions avoisinantes.

5. 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.

6. Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

7. Les châssis de toit devront être intégrés à la toiture et ne pas excéder les dimensions suivantes : entre 0,80 mètre et 1,20 mètre de hauteur sur une largeur de 0,60 mètre à 1 mètre.

4. Les clôtures

1. Une clôture nouvelle sur voie publique ou privée ne pourra pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures sur voie publique ou privée devront être ajourées pour participer au paysage urbain. Les parties pleines des clôtures ne pourront pas excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel. Sur un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails et les piliers) pourra être portée jusqu'à 2 mètres maximum et 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

2. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Le doublage des clôtures type canisse ou filet et les clôtures en matériaux précaires sont interdits.

3. Une clôture nouvelle sur une limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,50 mètres pour les équipementspublics et d'intérêt collectif.

4. Un mur plein existant en pierres apparentes doit être conservé ou restauré, ou reconstruit à l'identique si son état de dégradation l'impose.

5. Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.

5. Les balcons et toits terrasses

1. Les balcons et toits terrasses desservis par une ouverture (baie ouvrante, porte) implantés à moins de 6 mètres d'une limite séparative ou d'un fond de parcelle devront obligatoirement être pourvus d'un pare-vue pour ne pas générer de vue directe. Ce pare-vue devra être installé dès la réalisation du balcon ou du toit terrasse.

2. En cas de doublage des balcons, la hauteur de ces balcons ne pourra pas être dépassée et les matériaux précaires ou de type canisse ou de filet sont interdits.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

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

2. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et desdimensions au moins égales à :

- en cas de stationnement perpendiculaire, 5 mètres de longueur pour une place simple, 9 mètres de longueur pour une place double, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement en épi, 5,50 mètres de longueur pour une place simple, pris perpendiculairement à la voie, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement longitudinal, 5 mètres de longueur, et 2,20 mètres delargeur.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement est fixé selon l'usage de la construction.

Destinations	Nombre de places requises
Habitation	***Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État*** 0,5 place de stationnement par logement. ***Logement*** 1 place de stationnement par logement. ***Hébergement*** Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.
Bureau	il ne pourra être construit plus de 1 place pour 60 m² desurface de plancher entamée à moins de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre). il ne pourra être construit plus de 1 place pour 50 m² desurface de plancher entamée à plus de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre). 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.
Commerce et activité de service	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée. 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée auxlivraisons au-delà de 200 m² de surface de plancher.
Entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancherentamée. 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée auxlivraisons.
Industrie	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancherentamée. 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée auxlivraisons.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par tranche de 5 chambres entamée. 1 place réservée et adaptée pour autocar par tranche entaméede 35 chambres.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit être estimé enfonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

3. Pour le stationnement des cycles

1. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

Destinations	Nombre de places requises
Habitation	Logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75 m² parlogement Logements de trois pièces principales et plus : 1,50 m² par logement Superficie minimale de 3 m² exigée
Bureau	1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancherentamée, avec une superficie minimale de 3 m²
Commerce et activité de service	Jusqu'à 500 m² de surface de plancher : il n'est pas fixé denorme Au-delà de 500 m² de surface de plancher : 1 place pour 200m² de surface de plancher entamée
Entrepôt	5 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher entamée
Industrie	5 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher entamée
Hébergementhôtelier et touristique	5 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher entamée
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit être estimé enfonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction
École primaire	1 place (1,50 m²) pour 12 élèves
Établissement d'enseignementsecondaire et supérieur	1 place (1,50 m²) pour 5 élèves

2. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et devra être entièrement dédié au stationnement des deux-roues. En sus, il devra être prévu un espace supplémentaire pour le rangement des poussettes et des engins de déplacement personnel motorisés et non motorisés.

3. Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo seront situés dans des espaces dédiés clos ou non, au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

4. Recharge pour véhicules électriques et hybrides

1. En plus des obligations de pré-équipements des parcs de stationnement, une borne minimum de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être obligatoirement installée pour chaque aire de stationnement de plus de 40 places.

2. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

5. Dispositions particulières

1. Pour l'application des précédentes dispositions, chaque emplacement de stationnement entamé est dû.

2. Les places commandées peuvent être prises en compte à condition d'avoir au moins une place de stationnement non commandée par logement, dans la limite de deux places en enfilade.

3. Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation ou d'un changement de destination de moins de 25 m² de surface de plancher, sans création de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelle place de stationnement à condition de ne pas supprimer de place existante.

4. Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public. Leur pente sur les cinq premiers mètres à compter de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parkings de plus de 50 places doivent être doublées pour l'accès au premier niveau de sous-sol et être larges de 6 mètres au moins.

5. La réalisation des aires prévues aux alinéas précédents peut être envisagée :

- sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la conditionque ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération,
- dans un parc de stationnement public situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans, ou dans un parc privé situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée à la condition de justifier de la propriété des places manquantes et si celles-ci ne répondent aux besoins d'une autre opération.

12. Performances énergétiques et environnementales

1. Performances énergétiques

1. En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme :

- les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres, à condition quel'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation,
- les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,30 mètre sur le plan de la façade.

2. Un dépassement de l'emprise au sol maximale déterminée peut être autorisé pour permettre des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ou la mise en place d'un dispositif de protection solaire, dans la limite de 30 centimètres par rapport au nu de la façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Ces travaux d'isolation thermique par l'extérieur ne devront pas dénaturer le bâti ancien. Les principes constructifs et les modénatures d'origine de ces édifices devront rester apparents pour respecter les caractéristiques du patrimoine local. Les isolations thermiques par l'intérieur seront donc à privilégier pour les constructions possédant des maçonneries anciennes (pierre, brique...).

3. Les isolations thermiques par l'extérieur débordant sur le fond voisin en cas de construction implantée en limite de propriété sont interdites, sauf autorisation expresse de leur propriétaire. Cette autorisation devra être fournie au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

2. Performance environnementale globale

1. Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m² doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Dans le cas de toiture végétalisée, l'épaisseur minimum de substrat doit être de 15 cm avec une composition de substrat et de palette végétale variées pour favoriser le développement d'espèces différentes.

2. La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques doit être favorisée.

3. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, est à privilégier.

4. Les projets, notamment de construction nouvelle, de réhabilitation ou d'isolation thermique par l'extérieur, doivent intégrer des dispositifs favorables à la biodiversité et à la présence de la nature en ville. Les porteurs de projet et les pétitionnaires devront se référer au guide technique biodiversité et bâti.

3. Gestion des risques et des nuisances

La protection contre le bruit

1. Des arrêtés préfectoraux en date du 3 janvier 2002 définissent le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles sont rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des informations utiles. Dans les bandes d'isolement de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors des demandes de permis de construire.

2. Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris-Orly approuvé le 3 septembre 1975 et révisé le 21 décembre 2012 concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLUi, en tant que servitude d'utilité publique.

La protection contre les risques liés aux mouvements de terrain

1. Un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été approuvé le 21 novembre 2018. Il concerne tout le territoire communal et figure en annexe au dossier du PLUi, en tant que servitude d'utilité publique. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol devront respecter les prescriptions dudit plan approuvé par arrêté préfectoral.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UP 20BIS

Orly - Zone UP 20bis : Cette zone correspond aux projets de la ZAC Calmette, de la ZAC Aurore et de la ZAC Pierre-au-Prêtre.

1. Destinations et sous-destinations

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement et de construction,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires de stationnement,
- les terrains de camping ou de caravanage et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont soumises à des conditions particulières :

- l'implantation d'une plate-forme de recyclage, à la condition qu'il s'agisse d'une implantation provisoire d'économie circulaire liée aux travaux de démolition dans le cadre des projets urbains situés sur le territoire communal,
- l'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
    - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
    - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
    - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
    - compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.
- Les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles ne dégradent pas les conditions d'accès aux façades par les services de secours, compte-tenu des contraintes imposées par la présence de la ligne aérienne de contact (inscrites au plan de zonage) du tramway T9.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

1.3.1. Linéaires commerciaux et de services de proximité à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

1. En rez-de-chaussée des constructions implantées le long du linéaire des voies publiques ou privées bordées par un « linéaire commercial et de services de proximité à préserver ou à créer » repéré sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :

- les commerces et activités de service,
- les activités artisanales.

2. Le long du « linéaire commercial et de services de proximité à préserver ou à créer » repéré sur le document graphique, en cas de réalisation de locaux commerciaux, de services ou d'artisanat, des bonus sont accordés :

- un bonus de hauteur de 1 mètre en rez-de-chaussée sera autorisé, augmentant la hauteur totale de la construction autorisée de 1 mètre,
- le nombre de place de stationnement sera limité à 1 place par création de commerce, de service ou d'artisanat.

3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisées les extensions des locaux à usage d'industrie, présents dans la zone à la date d'approbation du présent document, à la condition que cette extension n'augmente pas l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLUi de plus de 10 %, et qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à usage d'entrepôt à condition de ne pas être à usage exclusif d'entrepôt, que leur surface affectée à cet usage n'excède pas 100 m² de surface de plancher et qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

1. Dispositions générales

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

2. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

2. Voirie

1. Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.

2. Ces dispositions s'appliquent aux ouvertures de voies nouvelles et aux modifications de voies existantes.

3. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit donner accès sur une voie publique ou privée.

2. Cet accès doit être soit direct, soit établi par un acte authentique ou par la voie judiciaire. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

3. Un seul accès pour véhicule est autorisé par bâtiment, sous réserve de la sécurité et de la configuration des voies et des emprises publiques. Toutefois, lorsque la largeur sur la voie de cette unité foncière est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

4. Lorsqu'une construction ou installation est desservie par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation sera moindre.

5. La largeur d'un portail d'entrée pour véhicule ne peut excéder 6 mètres.

6. L'accès réservé aux piétons, quand il existe, doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

7. L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

8. L'accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage et de mobilier urbain présents sur la voie publique.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

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.

2. Assainissement

2.1. L'assainissement des eaux usées

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. 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.

3. Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et communal d'assainissement.

2.2. L'assainissement des eaux pluviales

1. Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée l'ensemble du terrain d'assiette en visant deux objectifs cumulatifs :

- l'infiltration, évapotranspiration et utilisation des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à une pluie de période de retour de 10 ans (lame d'eau de 43 mm en 4h),
- au-delà de la pluie de période de retour de 10 ans, l'anticipation et analyse des effets des pluies exceptionnelles jusqu'à une pluie de période de retour de 100 ans : identifier les axes d'écoulement et les zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étudier les solutions permettant de protéger les personnes et les biens (muret, profilage de voirie…).

2. L'infiltration et l'évapotranspiration des eaux pluviales à la source doit être prioritairement recherchée aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, revêtements perméables et drainants (stationnement, cheminements…). Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible et favoriser la multifonctionnalité des aménagements réalisés (combinaison de plusieurs usages). Les possibilités d'infiltration devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'infiltration sur le terrain soit effectuée au maximum de sa capacité.

Le cheminement gravitaire et à ciel ouvert des eaux pluviales devant être privilégié, le recours aux bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées sont fortement déconseillés (voire proscrits pour les zones concernées par le SAGE du Bassin de la Bièvre). Des exceptions pourront être tolérées en cas d'impossibilité dûment justifiée par le pétitionnaire de mettre en œuvre des techniques de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, sous réserve de l'accord des services instructeurs et du gestionnaire des réseaux. En cas d'exception, les eaux pluviales en provenance de la surverse du bassin enterré devront respecter les prescriptions du gestionnaire des réseaux et transiter, si possible, par un espace vert avant éventuel rejet vers le réseau public.

À titre dérogatoire peuvent être autorisés :

- les bassins enterrés visant la récupération des eaux de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. (selon la réglementation en vigueur),
- les projets sous maitrise d'ouvrage publique connectés aux réseaux d'eaux pluviales,
- les ouvrages réalisés sur sites présentant des risques importants de pollution industrielle lourde accidentelle,

- les ouvrages de stockage des eaux d'incendie.

3. Si les caractéristiques du sous-sol le permettent et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration en profondeur doit préférentiellement être mise en place afin de contribuer à la recharge de la nappe phréatique et de retenir es polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (sur les 20 à 30 premiers cm) doit être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

4. Si l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public n'est pas possible, ou i des difficultés ou impossibilités techniques le justifient à l'appui d'études spécifiques (perméabilité des sols, risques liés aux couches géologiques sous-jacentes…), l'absence de rejet d'eaux pluviales à minima pour les pluies courantes (hauteur d'eau précipitée de 10 mm en 24h) doit être assuré. Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration, évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre à minima pour les pluies courantes, le volume résiduel généré par la pluie de période de retour de 10 ans peut être admis au réseau public. Le débit rejeté autorisé est encadré par le Règlement de Service Départemental d'Assainissement du Val-de-Marne et le zonage pluvial départemental. Les valeurs de débit fixées au zonage pluvial départemental ne devront pas être dépassées quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales.

5. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

6. Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et territorial d'assainissement ainsi que du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre (SAGE du Bassin de la Bièvre) pour les zones concernées.

3. Stockage des déchets

1. Toute construction ou installation nouvelle de plus de 375 m² de surface de plancher doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals dans le cas de constructions à vocation industrielle.

2. Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement de la Direction environnement, développement durable et prévention des risques et le Cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagements et d'urbanisme.

3. Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter le dimensionnement minimal suivant :

Nombre de logements de l'opération	Surface minimale du local à déchets à prévoir
de 3 à 6 logements	5 m²
de 7 à 11 logements	7 m²
de 12 à 15 logements	9 m²
de 16 à 19 logements	11 m²
de 20 à 23 logements	14 m²
au-delà de 24 logements	au minimum 15 m² avec obligation d'interroger le service communal d'hygiène et de santé

4. 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.

5. Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, les constructions devront disposer d'un local pour les encombrants et les gros cartons.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'au moins 3 mètres.

2. Cas particuliers

1. Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement (cf. lexique). Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé ou un plan d'alignement est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé ou du plan d'alignement tient lieu d'alignement pour l'application de la règle.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou cette surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, locaux dédiés au stockage des déchets et à leur collecte...),
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini en dispositions générales ci-dessus pour les constructions nouvelles ou par rapport à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dès lors qu'elles ne dépassent pas sur l'emprise des voies et emprises publiques.

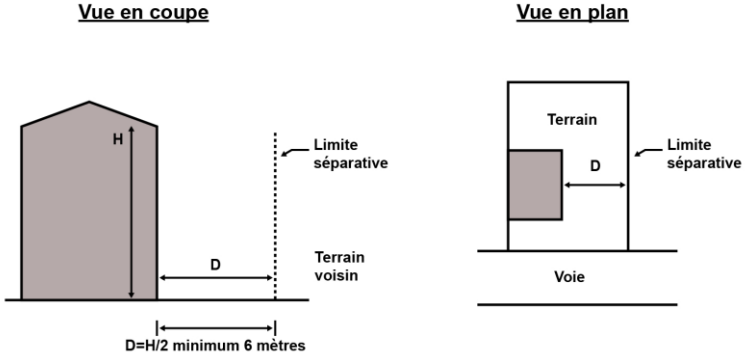
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

1. Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

2. Les constructions doivent être édifiées en retrait de la limite séparative formant le fond du terrain.

3. Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à D=H/2 avec un minimum de 6 mètres.



2. Cas particuliers

1. Les balcons doivent être implantés en retrait des limites séparatives en respectant la distance définie en dispositions générales ci-dessus, dès lors qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

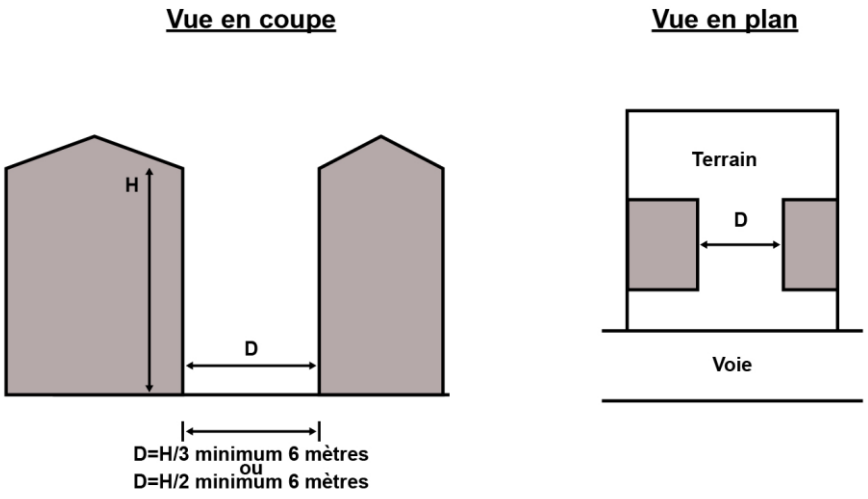
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci et qu'elle ne crée pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, pour les annexes ou abris de jardin d'une surface de moins de 15 m², dès lors qu'elles ne créent pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini aux dispositions générales ci-dessus.

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

1. Dispositions générales

Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale :

- soit au tiers de la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel avec un minimum de 6 mètres sans vue (D=H/3 avec un minimum de 6 mètres),
- soit à la moitié de la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel avec un minimum de 6 mètres avec vue (D=H/2 avec un minimum de 6 mètres).



2. Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques,
- pour les annexes ou abris de jardin d'une surface de moins de 15 m².

7. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. Coefficient de biotope par surface

1. 25 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 20 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

2. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre (100 m² de pleine terre équivaut à 100 m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 centimètres, hors pleine terre (100 m² d'espaces verts sur dalle équivaut à 80 m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,5 pour les toitures, murs végétalisés et stationnements enherbés (100 m² de ce type d'espaces équivaut à 50 m² d'espaces verts complémentaires).

3. L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

1. Au moins 30 % de la surface des marges de retrait imposées depuis l'alignement des voies et emprises publiques, y compris les voies ferrées, doivent être traités en espaces verts. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

2. Pour toute plantation d'arbre de haute tige, 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.

3. Les abords des constructions et les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à leur insertion dans le site, à

l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

4. Les espaces verts doivent être aménagés suivant les principes :

- de continuité au sein de l'unité foncière, en privilégiant le regroupement des espaces végétalisés,
- de continuité avec les espaces libres voisins s'ils existent, afin de participer à une mise en valeur globale de la ville et aux échanges écologiques,
- de respect de la topographie globale des terrains afin de conserver les vues sur le paysage,
- de multifonctionnalité, en favorisant des usages liés à la gestion des eaux pluviales au sein des espaces végétalisés.

5. Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² d'espaces libres.

6. En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales et rustiques.

7. Les essences locales seront préférées et choisies dans le guide des plantations, annexé au PLUi.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est exprimée en mètres, par rapport au niveau du terrain naturel ou existant.

Sauf dispositions particulières fixées par le document graphique, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 24 mètres au point le plus haut de la construction.

2. Cas particuliers

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques.

10. Aspect extérieur des constructions

1.1. Les principes généraux

1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs non saturées (tons pierre ou ocré, teinte naturelle), aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

2. Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant 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.

3. Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire façon harmonieuse avec les façades existantes.

1.2. Les façades

1. Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons et les 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.

2. Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur, et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

3. 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.

4. L'installation de volet roulant ne doit pas faire disparaître les volets traditionnels lorsqu'ils existent au moment de l'approbation du présent règlement. Les deux dispositifs peuvent cohabiter. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie sur la façade et doivent être harmonieusement intégrés à la façade.

5. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias et des terrasses doivent être canalisés afin d'éviter les salissures des façades.

6. Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, saillies) peuvent être autorisées.

7. 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.

8. La transformation des châssis fixes et translucides en jour ouvrant est interdite si les règles d'implantations prévues à l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ne le permettent pas.

9. Les châssis fixes et translucides ne peuvent pas constituer l'unique source d'éclairement pour les pièces principales (salon, salle à manger, chambre notamment).

3. Les toitures

Les toitures inclinées doivent présenter une pente maximale de 45°. Elles doivent être recouvertes de matériaux tels que tuiles, pans de zinc verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

2. Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site et les points de vue les plus éloignés.

3. Les cheminées, les capteurs solaires et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (tel que les antennes, paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

4. Les éléments techniques implantés sur toiture devront faire l'objet d'un traitement qualitatif permettant leur bonne insertion depuis l'espace public et les constructions avoisinantes.

5. 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.

6. Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

7. Les châssis de toit devront être intégrés à la toiture et ne pas excéder les dimensions suivantes : entre 0,80 mètre et 1,20 mètre de hauteur sur une largeur de 0,60 mètre à 1 mètre.

4. Les clôtures

1. Une clôture nouvelle sur voie publique ou privée ne pourra pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures sur voie publique ou privée devront être ajourées pour participer au paysage urbain. Les parties pleines des clôtures ne pourront pas excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel. Sur un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails et les piliers) pourra être portée jusqu'à 2 mètres maximum et 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

2. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Le doublage des clôtures type canisse ou filet et les clôtures en matériaux précaires sont interdits.

3. Une clôture nouvelle sur une limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

4. Un mur plein existant en pierres apparentes doit être conservé ou restauré, ou reconstruit à l'identique si son état de dégradation l'impose.

5. Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.

5. Les balcons et toits terrasses

1. Les balcons et toits terrasses desservis par une ouverture (baie ouvrante, porte) implantés à moins de 6 mètres d'une limite séparative ou d'un fond de parcelle devront obligatoirement être pourvus d'un pare-vue pour ne pas générer de vue directe.

Ce pare-vue devra être installé dès la réalisation du balcon ou du toit terrasse.

2. En cas de doublage des balcons, la hauteur de ces balcons ne pourra pas être dépassée et les matériaux précaires ou de type canisse ou de filet sont interdits.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

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

2. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- en cas de stationnement perpendiculaire, 5 mètres de longueur pour une place simple, 9 mètres de longueur pour une place double, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement en épi, 5,50 mètres de longueur pour une place simple, pris perpendiculairement à la voie, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement longitudinal, 5 mètres de longueur, et 2,20 mètres de largeur.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement est fixé selon l'usage de la construction.

Destinations	Nombre de places requises
Habitation	***Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État*** - Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 0,5 place de stationnement par logement. - Au-delà de ce périmètre pour les constructions nouvelles : 1 place de stationnement par logement.

	Logement - Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement. - Au-delà de ce périmètre pour les constructions nouvelles : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher et un minimum de 1 place par logement. ***Hébergement*** - Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.
Bureau	- il ne pourra être construit plus de 1 place pour 60 m² de surface de plancher entamée à moins de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre). - il ne pourra être construit plus de 1 place pour 50 m² de surface de plancher entamée à plus de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre). - 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.
Commerce et activité de service	- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée. - 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons au-delà de 200 m² de surface de plancher.
Entrepôt	- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée. - 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.
Industrie	- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée. - 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.
Hébergement hôtelier et touristique	- 1 place par tranche de 5 chambres entamée. - 1 place réservée et adaptée pour autocar par tranche entamée de 35 chambres.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

3. Pour les stationnement des cycles

1. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées possède les caractéristiques minimales suivantes :

Destinations	**Nombre de places requises**
Habitation	- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75 m² par logement - Logements de trois pièces principales et plus : 1,50 m² par logement - Superficie minimale de 3 m² exigée
Bureau	- 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée, avec une superficie minimale de 3 m²
Commerce et activité de service	- Jusqu'à 500 m² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme - Au-delà de 500 m² de surface de plancher : 1 place pour 200 m² de surface de plancher entamée
Entrepôt	- 5 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher entamée
Industrie	- 5 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher entamée
Hébergement hôtelier et touristique	- 5 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher entamée
Restauration	- Il n'est pas fixé de norme
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction
École primaire	- 1 place (1,50 m²) pour 12 élèves

Établissement d'enseignement secondaire et supérieure	- 1 place (1,50 m²) pour 5 élèves

2. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et devra être entièrement dédié au stationnement des deux-roues. En sus, il devra être prévu un espace supplémentaire pour le rangement des poussettes et des engins de déplacement personnel motorisés et non motorisés.

3. Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo seront situés dans des espaces dédiés, clos ou non, au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

4. Recharge pour véhicules électriques et hybrides

1. En plus des obligations de pré-équipements des parcs de stationnement, conformément au décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs, une borne minimum de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être obligatoirement installée pour chaque aire de stationnement de plus de 40 places.

2. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

5. Dispositions particulières

1. Pour l'application des précédentes dispositions, chaque emplacement de stationnement entamé est dû.

2. Les places commandées peuvent être prises en compte à condition d'avoir au moins une place de stationnement non commandée par logement, dans la limite de deux places en enfilade.

3. Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation ou d'un changement de destination de moins de 25 m² de surface de plancher, sans création de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelle place de stationnement à condition de ne pas supprimer de place existante.

4. Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public. Leur pente sur les cinq premiers mètres à compter de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parkings de plus de 50 places doivent être doublées pour l'accès au premier niveau de sous-sol et être larges de 6 mètres au moins.

5. Les rampes d'accès doivent être intégrées au bâtiment.

6. Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :

- la réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération,
- la concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans, ou dans un parc privé situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée à la condition de justifier de la propriété des places manquantes et si celles-ci ne répondent aux besoins d'une autre opération.

12. Performances énergétiques et environnementales

1. Performances énergétiques

1. En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme :

- les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation,
- les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,30 mètre sur le plan de la façade.

2. Un dépassement de l'emprise au sol maximale déterminée peut être autorisé pour permettre des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ou la mise en place d'un dispositif de protection solaire, dans la limite de 30 centimètres par rapport au nu de la façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces travaux d'isolation thermique par l'extérieur ne devront pas dénaturer le bâti ancien. Les principes constructifs et les modénatures d'origine de ces édifices devront rester apparents pour respecter les caractéristiques du patrimoine local. Les isolations thermiques par l'intérieur seront donc à privilégier pour les constructions possédant des maçonneries anciennes (pierre, brique...).

3. Les isolations thermiques par l'extérieur débordant sur le fond voisin en cas de construction implantée en limite de propriété sont interdites, sauf autorisation expresse de leur propriétaire. Cette autorisation devra être fournie au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

2. Performance environnementale globale

1. Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m² doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Dans le cas de toiture végétalisée, l'épaisseur minimum de substrat doit être de 15 cm avec une composition de substrat et de palette végétale variées pour favoriser le développement d'espèces différentes.

2. La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques doit être favorisée.

3. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, est à privilégier.

4. Les projets, notamment de construction nouvelle, de réhabilitation ou d'isolation thermique par l'extérieur, doivent intégrer des dispositifs favorables à la biodiversité et à la présence de la nature en ville. Les porteurs de projet et les pétitionnaires devront se référer au guide technique biodiversité et bâti, annexé au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

3. Gestion des risques et des nuisances

3.1. La protection contre le bruit

1. Des arrêtés préfectoraux en date du 3 janvier 2002 définissent le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles sont rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des informations utiles. Dans les bandes d'isolement de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors des demandes de permis de construire.

2. Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris-Orly approuvé le 3 septembre 1975 et révisé le 21 décembre 2012 concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLUi, en tant que servitude d'utilité publique.

3.2 La protection contre les risques liés aux mouvements de terrain

Un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été approuvé le 21 novembre 2018. Il concerne tout le territoire communal et figure en annexe au dossier du PLUi, en tant que servitude d'utilité publique. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol devront respecter les prescriptions dudit plan approuvé par arrêté préfectoral.

3.3. Infrastructure de transport d'électricité

Une infrastructure de transport d'électricité est présente sur la commune. Elle figure en annexe du PLU en tant que servitude d'utilité publique. Le SDRIF 2030 prévoit que les usages des terrains et du voisinage des lignes soient compatibles avec leur présence, afin de ne pas nuire à la mission de service public.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

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. Cette disposition n'est pas applicable à la ligne aérienne de contact du tramway T9.

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.

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.

ZONE UP 21

Savigny-sur-Orge - Zone UP 21 : Il s'agit d'une zone urbaine à dominante résidentielle sous forme d'immeubles d'habitat collectif implantés de façon dispersée et variée dans le quartier de Grand Vaux

Des équipements d'intérêt collectif et des commerces sont également présents dans cette zone, qui doit faire l'objet d'opérations d'aménagement de rénovation et de restructuration urbaine (ANRU 2).

1. destinations et sous-destinations

1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UP ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- Les travaux de démolition totale ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociable du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables.
- Dans les « espaces verts à protéger » (EVP), l'abattage d'arbre de haute tige ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, la dominante végétale et la qualité des plantations existantes sont interdits, sauf en cas de nécessités phytosanitaires justifiées et de travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur. Dans ce cas, les plantations devront être remplacées par des espèces de qualité équivalente. Sont interdits les aménagements et constructions autres que : sentiers, installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardin, kiosques, pergolas.
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre et d'une superficie de plus de 100 m², et qui ne sont pas nécessaires :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques,
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
    - ou à la réalisation de recherches archéologiques.

2. Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à conditions particulières les constructions suivantes :

- Les installations classées : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
    - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
    - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les constructions à destination autre que le logement sont autorisées à condition de ne pas être citées ci-dessus et de ne générer ni gêne, ni pollution et ni nuisances (sonores et olfactives notamment).

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées - en accompagnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (CINASPIC), - ou en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale, Elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (CINASPIC).
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			

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

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

1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement.

Si la voie dessert au moins 2 logements :

- sa largeur minimum est fixée à 5 mètres. Cette dimension est portée à 8 mètres pour une voie de plus de 50 mètres de longueur ;
- elle doit faire l'objet d'aménagements adaptés permettant d'assurer la sécurité des piétons et personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, 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 situé sur l'emprise de la voie.

Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation des services de voirie.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

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

2. Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge et du SIAHVY.

3. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions des articles du code de l'urbanisme en vigueur (R111-8 à R 111-12).

Les installations produisant des eaux usées le nécessitant doivent implanter des systèmes de prétraitement de leurs eaux usées tels que des déshuileurs, séparateurs à graisses, séparateurs à fécules...

4. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.

Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.

Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.

Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne), la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris.

5. Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

6. Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Ce local devra être ventilé et disposer d'un point d'eau et d'un siphon de sol pour son nettoyage.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (…), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres comptés depuis le niveau du trottoir ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu :

- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;

2. Dispositions générales

1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement existant ou projeté ou en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

3. Dispositions particulières

1. Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLUi, seules des réhabilitations ou modifications de toitures sont autorisées.

2. Leurs extensions ne sont autorisées que si elles respectent les dispositions de cet article ou n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches… ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 mètre de large.

2. Dispositions générales

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant :

En cas de façade avec baie(s), une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres portés.

En cas de façade sans baie, une distance au moins égale à 4 mètres.

En cas de limite avec l'emprise ferroviaire ou de l'autoroute A6, cette distance est portée à 6 mètres avec possibilité de baie de service (wc, salle de bains, cuisine)

2. Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond ou en retrait. En cas de retrait, elles devront respecter une distance minimale de 2,50 mètres.

3. Pour l'application de l'ensemble de l'article 5 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

3. Dispositions particulières

1. Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées :

- les réhabilitations ou modifications de toitures, les extensions à l'aplomb de l'existant que si elles respectent les dispositions de cet article ou n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

7. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. Règles générales

1. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses…), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

2. Au moins 30 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Au moins 20 % des espaces libres qui ne sont pas traités espaces verts doivent être perméables.

Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.

Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures-terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,60 mètre pour la plantation de gazon et de 1 mètre pour toute autre plantation.

3. Dans la mesure du possible :

- les espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle doivent être positionnés de façon à être le plus proche possible des espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle des terrains voisins.
- pour prendre en compte la biodiversité, l'implantation des bâtiments doit permettre la constitution d'un espace libre d'un seul tenant en cœur d'ilot et/ou dans le prolongement d'un espace vert situé sur le fond.

4. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

5. Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres,
- les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire-voie et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

2. Dispositions Générales

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 46 mètres à l'égout du toit et 50 mètres au faîtage.

3. Dispositions particulières

Les hauteurs maximum des constructions neuves sont minorées de 25 mètres pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 mètres de la limite d'un terrain bâti situé en zone UH.

10. Aspect extérieur des constructions

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est annexé au présent PLUi.

1. Aspect extérieur des constructions

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 4,30 mètres de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 0,80 mètre de profondeur en débord de l'alignement.

Les balcons des façades sur rue en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1,50 mètre par rapport au nu de la façade.

Les garde-corps des balcons sont ajourés sur au moins 40 % de leur surface, et dans la limite de 60 % de leur surface. S'ils sont en verre, la partie non ajourée sera en verre non transparent.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons

2. Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

3. Façades

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

La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment :

- A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée, par

  - des retraits ponctuels du nu de la façade,
  - et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade,
  - et/ou des interruptions ponctuelles du bâti.
- Et/ou par la distinction des trois parties de la construction (socle, étages courants, partie supérieure).

Afin de générer des zones d'ombres dans les constructions orientées au sud, des saillies et retraits pourront être favorisés.

Pour les façades sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 15 mètres, ce traitement architectural séquentiel est obligatoire.

Au niveau des espaces piétons d'accès et de desserte des constructions, il sera recherché une traversée visuelle et/ou d'usage de la façade, afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle.

4. Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

5. Eléments de modénatures

Les façades visibles depuis l'emprise publique doivent comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc…

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles sur les constructions neuves. En cas de réhabilitation, ils sont interdits en saillie et doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade.

Les dispositifs de « goutte d'eau » ou larmiers (en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents), sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

6. Matériaux de façades

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierres, moellons, bois etc… Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

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

7. Commerces

Les façades des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade, et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ces locaux sont situés. Leurs devantures et enseignes ne peuvent venir occulter les façades du premier étage de la construction dans laquelle ils sont implantés.
L'ensemble doit respecter les prescriptions du Règlement Local de Publicité.
A titre d'information, le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères annexé au PLUi, donne des recommandations aux demandes d'autorisations d'urbanisme sur l'aspect extérieur des devantures commerciales.

8. Les locaux techniques

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

9. Rampes de parking

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

10. Clôtures et portails

Les clôtures sur rue

Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté et repéré sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,90 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré. Elles pourront cependant être pleines (pour intégrer les coffrets EDF et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de 1/3 de la longueur de la façade de la parcelle. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 mètres.

Les portails doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 mètres à 3 mètres est admise pour les opérations de réhabilitation

Les clôtures sur les autres limites du terrain

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les murs pleins sont autorisés en limites séparatives latérales et de fond.

Les dispositions « 10. Clôtures et portails » du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

11. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas a minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction après l'opération ;

le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction avant l'opération.

1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Dispositions générales

Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il sera recherché l'aménagement sous forme d'espaces minéraux sablés, de dalles-gazon ou de dalles ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les parcs de stationnement en ouvrage doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère ou celle de leurs accès, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.

Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

<table>
<tr><th>Destination

(SP = surface de plancher)</th><th>Normes plancher

Minimum à respecter</th><th>Normes plafond

Maximum à respecter</th></tr>
<tr><td>Logements

(hors résidences pour publics spécifiques)</td><td>1,5 place par logement, ramené à 1 place par logement locatif aidé.</td><td>Pas de norme plafond</td></tr>
<tr><td>Commerce : Superficie totale de l'opération :

- inférieure ou égale à 200 m² de SP commerciale</td><td>1 place par tranche entamée de 100 m² de SP commerciale, avec au moins 1 place par commerce.

Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m².</td><td rowspan="2">1 place par tranche de 20 m² SP</td></tr>
<tr><td>- supérieure à 200 m² de SP commerciale</td><td>1 place par tranche de 50 m² de SP commerciale jusqu'à 200 m² de SP commerciale puis 1 place par tranche de 100 m² de SP commerciale.

1 aire de livraison par tranche de 600 m² de SP commerciale.</td></tr>
<tr><td>Artisanat</td><td>1 place par tranche de 170 m² de SP avec 1 place minimum.</td><td>1 place par tranche de 60 m² SP</td></tr>
<tr><td>Bureaux</td><td>ZONE 1 = 1 place par tranche de 65 m² de SP

ZONE 2 = 1 place par tranche de 50 m² de SP

1 aire de livraison par tranche de 2 500 m² de SP</td><td>1 place par tranche de 40 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)</td><td>Il n'est pas fixé de règle.</td></tr>
</table>

Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres, portée à 2,50 mètres si la place jouxte un obstacle (mur, poteau…)
- Dégagement : 5,50 mètres

Dimensions des accès :

- Largeur minimale de parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80 mètres,
- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5 mètres.

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 mètres minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 mètre correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

Dimensions des rampes :
La pente ne pourra excéder 17 % avec une pente de transition de 5 % maximum sur une longueur de 2 mètres minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 15 cm à celle de l'axe de la voie de desserte.

2. Normes de stationnement pour les vélos.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur le terrain ou au premier sous-sol via une rampe d'accès.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	**Normes minimales**
Logement (hors résidences pour publics spécifiques)	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m²par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m²
Equipement scolaire	1 place pour 12 élèves
Commerce de plus de 500 m² de surface de plancher	1 emplacement vélo par tranche de 150 m² de surface de plancher
Artisanat	1 emplacement vélo par tranche de 150 m² de surface de plancher
Autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de de stationnement public à proximité...).

12. Performances énergétiques et environnementales

Il n’est pas fixé de règle.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Il n’est pas fixé de règle.

ZONE UP 22

Thiais - Zone UP 22 : elle couvre le secteur nord de la RD 7 à Thiais.

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les dépôts couverts et non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

2. Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations des soles suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme, les travaux d'aménagement de restructuration et de restauration sont autorisés, à condition que ces modifications conservent les dispositions architecturales d'origine encore existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal, ou restituent les dispositions architecturales d'origine ;
- dans les zones de carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments sont, le cas échéant, subordonnés à des conditions spéciales.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Restauration			
	Commerce de gros			Les constructions à destination de commerce de gros sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Les constructions à destination d'industrie sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Entrepôt			Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

1. Les voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

2. L'accès sur l'unité foncière

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

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

Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Toutefois, la disposition précédente ne s'applique pas dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles reportés sur une carte réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière et annexée au présent règlement et dans la zone des anciennes carrières reportée sur une carte annexée au présent règlement. Dans ces secteurs, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics sans infiltrations préalables, conformément au plan de zonage pluvial.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le zonage pluvial prévu dans les dispositions générales du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

2. Réseaux de distribution d'énergie et de communication électronique

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

3. Déchets

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comportant au moins 2 logements, des bureaux ou des commerces, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder une épaisseur :

a) de 0,16 mètre jusqu'à 6 mètres au-dessus niveau du sol ;
b) de 0,50 mètre au-delà de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé par le gestionnaire du domaine surplombé.

2. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement ou en limite des voies publiques ou privées y compris lorsqu'elles ne sont pas ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

3. Règles particulières

Une implantation autre peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, paysagère, environnementale dans les cas suivants :

1) lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ;
2) lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul ;
3) lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul.
4) à l'angle de deux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, y compris lorsqu'elles ne sont pas ouvertes au public, il est autorisé un pan coupé ou arrondi dans le soucis d'une meilleure intégration architecturale.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les constructions, en tout point, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en retrait de celles-ci.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessous à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain naturel.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 6 mètres mesuré au droit de la façade.

2. Règles particulières

Dispositions spécifiques en cas de cours communes : la distance entre deux constructions ne pourra être inférieure à 6 mètres au droit des façades.

Dans le cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les retraits définis au III du présent article, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter les retraits définis au III du présent article.

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

Il n'est pas fixé de règle.

7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions en superstructure ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration sans augmentation de leur emprise et ce, dans leur structure et volume existants.

Pour les terrains comportant des espaces verts à protéger tels que définis au plan de zonage, les taux d'emprise fixés ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du terrain non couverte par les espaces verts.

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

1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

2. Règles générales

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 30% de la superficie du terrain.

Toutefois, si la construction, en tout ou partie, est affectée à une destination autre que l'habitation, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain.

Les toitures terrasses végétalisées sont comptabilisées pour 50% de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts à condition qu'ils présentent une épaisseur minimale de terre végétale de 40 cm.

Au moins 10% des espaces verts aménagés doivent être maintenus en pleine terre.

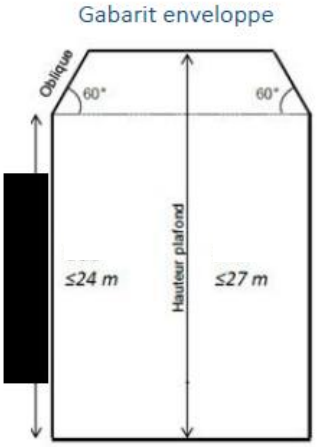
La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit. Il doit être planté au minimum 1 arbre par fraction de 150m² d'espace libre de toute construction ou éléments de construction pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol. La décimale est arrondie à l'unité supérieure. Les arbres existants sont comptabilisés dans ce calcul.

9. Hauteur maximale des constructions

Toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 27 mètres et un plan vertical de 24 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 24 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.



10. Aspect extérieur des constructions

1. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Aménagement des constructions existantes

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

3. Constructions nouvelles

Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Lorsque la longueur d'un linéaire de façade dépasse 15 mètres, des ruptures, décrochés ou séquences visuelles doivent être créés.

Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Clôtures

Si l'implantation de la construction dégage une marge de recul par rapport à l'alignement, celle-ci doit être traitée de façon à participer à la composition et au verdissement du paysage urbain et à son rapport avec l'espace public.

Lorsque cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie et la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

Les parties pleines des clôtures situées sur l'alignement ne peuvent excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Toutefois, une partie pleine d'une hauteur supérieure peut être autorisée dès lors que la clôture est contigüe à une clôture pleine existante et qu'elle est d'une apparence semblable à cette dernière.

La hauteur des clôtures situées à l'alignement ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel, au droit du dispositif de clôture.

4. Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Pour le bâti remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de façon à limiter les impacts visuels perçus depuis l'espace public.

Pour les autres constructions, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades

5. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

6. Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

11. Stationnement

1. Règles générales

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées à l'article 1 du présent règlement de zone. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

2. Les prescriptions en matière de stationnement motorisé

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes :

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafo...
HABITATIONS	1 place par tranche de 85m² SDP* avec 1 place par logement au minimum	1 place par tranche de 100m² SDP	1 place par tranche de 85m² SDP	Pas de norme définie
BUREAUX	1 place par tranche de 90m² SDP	1place place par tranche de 90m² SDP	1 place par tranche de 90m² SDP sus	1 place par tranche de 50m² SDP

ARTISANAT ET INDUSTRIE	1 place par tranche de 100m² SDP	1 place par tranche de 100m² SDP	1 place par tranche de 100m² SDP sus	1 place par tranche de 50 m²
COMMERCES	1 place par tranche de 50m² SDP	1 place par tranche de 50m² SDP	1 place par tranche de 50m² SDP sus	1 place par tranche de 20 m²
	normes minimales nouvelles constructions	**normes minimales changement de destination sans augmentation SDP**	**normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP**	**Normes plafond**
HEBERGEMENT HOTELIER	1 place pour 2 chambres	1 place pour 2 chambres	normes identiques aux nouvelles constructions	2 places par chambre
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	déterminé selon les besoins			

SDP : surface de plancher

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Une proportion minimale de 75% de places de stationnement doit être réalisée en sous-sol lorsque les constructions sont destinées à l'habitation ou aux bureaux, dès lors que plus de 5 places de stationnement sont exigées (la décimale est arrondie à l'unité supérieure).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de places est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, 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 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'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3. Les prescriptions en matière de stationnement des cycles

Les ensembles de constructions nouvelles à destination d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 200 m2 doivent disposer d'un local couvert, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles.

La superficie de ce local doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Les constructions nouvelles à destination de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m^2 doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local ou de cette aire de stationnement doit être au moins égale à 1,50 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m^2 doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

Les établissements scolaires doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 élèves.

ZONE UP 23A-B-C

Thiais - Zone UP 23a-b-c : La zone UP 23a-b-c couvre les secteurs de la ZAC intercommunale Thiais-Orly d'intérêt national.

Elle se compose de 3 sous-secteurs :

- Un secteur UP 23a général ;
- Un secteur UP 23b relatif au secteur du pôle gare de Thiais-Orly / Pont de Rungis ;
- Un secteur UP 23c relatif aux secteurs d'activités en périphérie de la ZAC.

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts couverts et non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre du de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme, les travaux d'aménagement de restructuration et de restauration sont autorisés, à condition que ces modifications conservent les dispositions architecturales d'origine encore existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal, ou restituent les dispositions architecturales d'origine ;
- dans les zones de carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments sont, le cas échéant, subordonnés à des conditions spéciales.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement		UP23a et UP23b	Dans le secteur UP 23c, les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que lorsqu'elles sont indispensables à la surveillance ou la direction nécessaire au fonctionnement d'une activité autorisée dans le secteur et qu'elles ne dépassent pas 100 m² SDP.
	Hébergement	UP23c	UP23a et UP23b	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
				assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Restauration			
	Commerce de gros			Les constructions à destination de commerce de gros sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Les constructions à destination d'industrie sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Entrepôt			Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;

intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

2. Accès sur l'unité foncière

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, d'autres accès peuvent être autorisés à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

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

Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux usées des installations industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collecteur.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Toutefois, la disposition précédente ne s'applique pas dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles reportés sur une carte réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière et annexée au présent règlement et dans la zone des anciennes carrières reportée sur une carte annexée au présent règlement. Dans ces secteurs, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics sans infiltrations préalables, conformément au plan de zonage pluvial.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le zonage pluvial prévu dans les dispositions générales du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

2. Réseaux de distribution d'énergie et de communication électronique

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles

possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

3. Déchets

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comportant au moins 2 logements, des bureaux ou des commerces, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé. Les constructions équipées de bacs de collecte sélectifs de type bornes d'apport volontaire enterrées, installées sur la voirie publique, ne sont pas soumis à la précédente règle.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

2. Règles générales

Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport à l'alignement.

Les saillies horizontales sur voies et emprises publiques d'une largeur au moins égale à 4 mètres sont autorisées à condition de ne pas dépasser :

- 0,20 mètre par rapport au plan de façade, pour les parties de façades situées au-dessous d'une hauteur de 3,20 mètres mesurée depuis le trottoir ;
- 1,50 mètre par rapport au plan de façade, pour les parties de façades situées au-dessus d'une hauteur de 3,20 mètres.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales.

Les constructions, en tout point, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- 4 mètres en tout point lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies principales constitutives d'une vue directe au sens du présent règlement ;
- 2 mètres en tout point dans le cas de façade sans baie ou de façade avec une ou plusieurs baies secondaires.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessous à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain naturel.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1.90 mètre.

2. Règles particulières

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.

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

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables en cas d'implantation de plusieurs constructions non contigües sur un même terrain. Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

2. Règles générales

La distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain doit, au moins, être égale à :

- 8 mètres en tout point lorsqu'une des deux façades au moins comporte une ou plusieurs baies principales ;
- 4 mètres en tout point dans le cas de façade sans baie ou de façade avec une ou plusieurs baies secondaires.

3. Dispositions particulières

Les annexes des constructions et les équipements d'intérêt collectif et services publics et les équipements d'intérêt collectif et métropolitain peuvent s'implanter librement.

7. Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs UP 23a et UP 23c, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain constructible.

Dans le secteur UP 23b, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% de la superficie du terrain constructible.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise maximale au sol des constructions pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et métropolitain.

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

1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;

- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

2. Règles générales pour les secteurs UP23a et UP23c

Dans les secteurs UP 23a et UP 23c, 20 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 15 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre (100 m² de pleine terre équivaut à 100 m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,5 pour les espaces végétalisés sur dalle à condition qu'ils présentent :
    - Une épaisseur minimale de terre végétale de 60 cm sur dalle dans les niveaux inférieurs de la construction et à RDC sur infrastructure.
    - Une épaisseur minimale de terre végétale de 40cm en toiture. Les bacs précultivés sont proscrits.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

Il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige par fraction de 100 m² de pleine terre. La décimale est arrondie à l'unité supérieure.

Il est interdit de planter des essences identifiées dans la liste des plantes déconseillées à proximité des aérodromes.

3. Règles générales pour les secteurs UP 23b

Dans le secteur UUP 23b, au moins 20 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts. L'étendue de la surface des espaces verts sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre
- 0,5 pour les espaces végétalisés sur dalle sol à condition qu'ils présentent :
    - une épaisseur minimale de terre végétale de 60 cm sur dalle dans les niveaux inférieurs de la construction et à RDC sur infrastructure ;
    - une épaisseur minimale de terre végétale de 40cm en toiture. Les bacs précultivés sont proscrits.

4. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

Les abords des constructions et les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité. Les espaces verts doivent être aménagés suivant les principes :

- de continuité au sein de l'unité foncière, en privilégiant le regroupement des espaces végétalisés,
- de continuité avec les espaces libres voisins s'ils existent, afin de participer à une mise en valeur globale de la ville et aux échanges écologiques,
- de respect de la topographie globale des terrains afin de conserver les vues sur le paysage,
- de multifonctionnalité, en favorisant des usages liés à la gestion des eaux pluviales au sein des espaces végétalisés. Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² d'espaces libres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou métropolitains.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Champ d'application

La hauteur plafond de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel défini dans le cadre de la ZAC comme le niveau fini après aménagement des espaces publics le cas échéant au niveau du trottoir à la limite de propriété.

La hauteur plafond et les prospects n'incluent pas les acrotères.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres et qu'ils sont situés en retrait du plan de façade. Ce retrait sera au moins égal à 3 mètres.

Dans les constructions existantes et dans les constructions nouvelles, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique…, peuvent dépasser la hauteur plafond et les gabarits-enveloppes dans le respect des dispositions de l'article UI.10 relatives à l'aspect des constructions.

La hauteur d'une construction implantée sur un sol en pente descendante est calculée au point médian.

2. Règles générales

Dans le secteur UP 23a, la hauteur plafond est limitée à 25 mètres maximum, mais peut être augmentée jusqu'à 34 mètres maximum sur 5% de la superficie d'emprise du secteur UP 23a.

Dans le secteur UP 23b, la hauteur plafond est limitée à 34 mètres maximum.

Dans le secteur UP 23c la hauteur plafond est limitée à 25 mètres maximum.

3. Règle particulière

Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les équipements publics ou privés, d'intérêt général ou d'utilité publique.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Aménagement des constructions existantes

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

3. Constructions nouvelles

Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons et les clôtures.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias et des terrasses doivent être canalisés afin d'éviter les salissures des façades.

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.

L'utilisation du bois est proscrite en façade à l'exception des menuiseries et occultations.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

La hauteur des rez-de-chaussée en façade sur voies doit être au minimum de 3,20 mètres de hauteur libre sous poutre ou sous linteau.

Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Les toitures plates entièrement gravillonnées ou dont l'étanchéité reste visible sont proscrites.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Clôtures

Si l'implantation de la construction dégage une marge de recul par rapport à l'alignement, celle-ci doit être traitée de façon à participer à la composition et au verdissement du paysage urbain et à son rapport avec l'espace public.

Lorsque cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie et la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

Les clôtures industrielles de type grillage à simple torsion sont à éviter.

Les parties pleines des clôtures situées sur l'alignement ne peuvent excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Toutefois, une partie pleine d'une hauteur supérieure peut

être autorisée dès lors que la clôture est contigüe à une clôture pleine existante et qu'elle est d'une apparence semblable à cette dernière.

La hauteur des clôtures situées à l'alignement ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel, au droit du dispositif de clôture.

Il n'est pas fixé de règles définissant les dispositifs de clôtures des équipements d'intérêt collectif et métropolitain.

4. Énergies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Pour le bâti remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de façon à limiter les impacts visuels perçus depuis l'espace public.

Pour les autres constructions, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

6. Antennes et éléments de superstructure

Les éléments techniques doivent être traités de manière architecturale (masqués par des éléments de type caillebotis, des pare-vues et intégrés au bâti).

6. Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

11. Stationnement

1. Règles générales

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées à l'article 1 du présent règlement de zone. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

2. Les prescriptions en matière de stationnement motorisé

Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation, pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation, situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou

d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et lorsque la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes :

	Normes minimales pour les nouvelles constructions	**Normes minimales pour les changements de destination sans augmentation de la SDP**	**Normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP**	**Normes plafond**
Logements	Logement en accession libre : 1 place par logement Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 85 m² de surface de plancher	Pas de norme définie
Hébergement	1 place pour 5 chambres	1 place pour 2 chambres	1 place pour 5 chambres	2 places par chambre
Bureaux	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 90 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 90 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Artisanat et industrie	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres	1 place pour 2 chambres	1 place pour 5 chambres	2 places par chambre
Services publics ou d'intérêt collectif et équipement d'intérêt métropolitain	Déterminé selon les besoins			

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de places est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

L'ensemble des places de stationnement répondant au besoin des programmes devra être couvert.

La mutualisation et le foisonnement des places de stationnement sont autorisés.

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur un ou plusieurs terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un

ouvrage commun, dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 300 mètres par rapport à chacune des constructions bénéficiant de la mutualisation.

Dès lors que le programme des constructions concernées comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative, en particulier dans la journée et en fin de semaine. La réduction du nombre de places à réaliser obtenue grâce au foisonnement des usages, c'est-à-dire à la complémentarité des usages, est quantifiée au regard de données chiffrées fondées sur la complémentarité des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur. Elle tient compte des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation attendus, et de l'offre de stationnement existante à proximité.

Conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme, la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage sur un minimum de deux places permet de réduire de 15% le nombre de places total exigé.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

Des espaces devront également être prévus pour l'accueil des deux roues motorisées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, 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 dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité à moins de 300 mètres de l'opération projetée.
- 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'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation sauf en cas de foisonnement à justifier comme indiqué ci-dessus.

3. Les prescriptions en matière de stationnement des cycles

Les ensembles de constructions nouvelles à destination d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 200 m², doivent disposer d'un local couvert, clos, aisément accessible pour le stationnement des cycles et situé de préférence à RDC des constructions. La superficie de ce local sera déterminée selon la réglementation en vigueur du code de la construction.

Les constructions nouvelles à destination de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m² et les constructions à destination d'activité de ou de commerce d'une surface de plancher supérieure à 500m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ces locaux sera déterminée selon la réglementation en vigueur du code de la construction.

Les établissements scolaires et les équipements publics doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction du besoin estimé.

ZONE UP 23D

Thiais - Zone UP23d : La zone UP 23d couvre les secteurs faisant l'objet du projet « Parc en Scène » d'intérêt national sur la commune de Thiais.

1. Destinations et sous-destinations

1. Destination et sous destination interdites

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les dépôts couverts et non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations des soles suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre du de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme, les travaux d'aménagement de restructuration et de restauration sont autorisés, à condition que ces modifications conservent les dispositions architecturales d'origine encore existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal, ou restituent les dispositions architecturales d'origine ;
- dans les zones de carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments sont, le cas échéant, subordonnés à des conditions spéciales.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Restauration			
	Commerce de gros			Les constructions à destination de commerce de gros sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
				éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Les constructions à destination d'industrie sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Entrepôt			Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

1. Les voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

2. L'accès sur l'unité foncière

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, d'autres accès peuvent être autorisés à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

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

Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux usées des installations industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collecteur.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Toutefois, la disposition précédente ne s'applique pas dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles reportés sur une carte réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière et annexée au présent règlement et dans la zone des anciennes carrières reportée sur une carte annexée au présent règlement. Dans ces secteurs, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics sans infiltrations préalables, conformément au plan de zonage pluvial.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le zonage pluvial prévu dans les dispositions générales du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

2. Réseaux de distribution d'énergie et de communication électronique

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

3. Déchets

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comportant au moins 2 logements, des bureaux ou des commerces, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé. Les constructions équipées de bacs de collecte sélectifs de type bornes d'apport volontaire enterrées, installées sur la voirie publique, ne sont pas soumis à la précédente règle.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public autre que le domaine public départemental pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder une épaisseur :

- de 0,16 mètre jusqu'à 6 mètres au-dessus niveau du sol ;
- de 0,50 mètre au-delà de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé par le gestionnaire du domaine surplombé.

2. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement ou en limite des voies publiques ou privées y compris lorsqu'elles ne sont pas ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Les surplombs de la voie de desserte à créer sont autorisés à condition de respecter une hauteur libre de 4,5 mètres par rapport à l'alignement.

Les saillies sur voies et emprises publiques d'une largeur au moins égale à 4 mètres sont autorisées à condition de ne pas dépasser :

- 0,20 mètre par rapport au nu de façade, pour les parties de façades situées au-dessous d'une hauteur de 3,20 mètres mesurée depuis le trottoir ;
- 1,20 mètre par rapport au nu de façade, pour les parties de façades situées au-dessus d'une hauteur de 3,20 mètres.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les constructions, en tout point, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- Au tiers de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres : L = H/3 ≥ 3 m lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies ;
- A la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres : L = H/2 ≥ 2,5 m dans le cas de façade sans baie.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessous à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain naturel.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1.90 mètre.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 6m mesuré au droit de la façade.

2. Règles particulières

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.

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

Il n'est pas fixé de règle.

7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions en superstructure ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise maximale au sol des constructions pour les équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt métropolitain et les services publics.

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

1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

2. Règles générales

20 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 15 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,

- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :
- 1 pour les espaces verts de pleine terre (100 m² de pleine terre équivaut à 100 m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 centimètres, hors pleine terre (100 m² d'espaces verts sur dalle équivaut à 80 m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,5 pour les toitures, murs végétalisés et stationnements enherbés (100 m² de ce type d'espaces équivaut à 50 m² d'espaces verts complémentaires). L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

3. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

Les abords des constructions et les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité. Les espaces verts doivent être aménagés suivant les principes :

- de continuité au sein de l'unité foncière, en privilégiant le regroupement des espaces végétalisés,
- de continuité avec les espaces libres voisins s'ils existent, afin de participer à une mise en valeur globale de la ville et aux échanges écologiques,
- de respect de la topographie globale des terrains afin de conserver les vues sur le paysage, • de multifonctionnalité, en favorisant des usages liés à la gestion des eaux pluviales au sein des espaces végétalisés. Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² d'espaces libres.

Il est interdit de planter des essences identifiées dans la liste des plantes déconseillées à proximité des aérodromes.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Champ d'application

La hauteur plafond de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel :

- Soit à partir du terrain naturel pris depuis le point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut de ladite construction ;
- Soit terrain naturel au niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres et qu'ils sont situés en retrait du plan de façade.

Dans les constructions existantes et dans les constructions nouvelles, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, etc., peuvent dépasser la hauteur plafond et les gabarits-enveloppes dans le respect des dispositions de l'article 10 de la présente zone relatives à l'aspect des constructions.

La hauteur d'une construction implantée sur un sol en pente descendante depuis le niveau du trottoir est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au niveau du trottoir à l'alignement du terrain.

2. Règle générale

Toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 34 mètres.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Aménagement des constructions existantes

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

3. Constructions nouvelles

Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Lorsque la longueur d'un linéaire de façade dépasse 15 mètres, des ruptures, décrochés ou séquences visuelles doivent être créés.

Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Clôtures

Si l'implantation de la construction dégage une marge de recul par rapport à l'alignement, celle-ci doit être traitée de façon à participer à la composition et au verdissement du paysage urbain et à son rapport avec l'espace public.

Lorsque cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie et la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

Les parties pleines des clôtures situées sur l'alignement ne peuvent excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Toutefois, une partie pleine d'une hauteur supérieure peut être autorisée dès lors que la clôture est contigüe à une clôture pleine existante et qu'elle est d'une apparence semblable à cette dernière.

La hauteur des clôtures situées à l'alignement ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel, au droit du dispositif de clôture.

4. Énergies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Pour le bâti remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de façon à limiter les impacts visuels perçus depuis l'espace public.

Pour les autres constructions, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

5. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture doivent être traitées de façon qualitative et seront si possible dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

6. Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

11. Stationnement

1. Règles générales

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées à l'article 1 du présent règlement de zone. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

2. Les prescriptions en matière de stationnement motorisé

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes :

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	Normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
HABITATIONS **LOGEMENTS SOCIAUX (LLS et LLI art L302-16 CCH)**	1 place par logement pour toutes les catégories de logements. 0.5 place par logement	1 place par tranche de 100m² SDP	1 place par tranche de 85m² SDP	Pas de norme définie
BUREAUX	1 place par tranche de 90m² SDP	1place place par tranche de 90m2 SDP	1 place par tranche de 90m² SDP sus	A moins de 500 mètres de la gare RER de Pont de Rungis, des stations de tramway T7 et T9, des stations du bus TVM ainsi que des futures stations de la ligne de métro 14 prolongée à Orly et des futures stations du bus en site propre Sénia-Orly, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher. A plus de 500 mètres autour des gares et des stations actuelles et futures indiquées ci-dessus, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher. Ces normes concernent également toutes les gares et stations des lignes de transport citées ci-dessus, lorsqu'elles sont situées sur une commune limitrophe de la commune de Thiais et que leur périmètre de 500 mètres recouvre en partie le territoire de la commune de Thiais.
ARTISANAT ET INDUSTRIE	1 place par tranche de 50m² SDP	1 place par tranche de 100m² SDP	1 place par tranche de 50m² SDP sus	1 place par tranche de 20 m²
COMMERCES	1 place par tranche de 100m² SDP	1 place par tranche de 50m² SDP	1 place par tranche de 50m² SDP sus	1 place par tranche de 20 m²

HEBERGEMENT HOTELIER Résidences Foyers	1 place pour 4 chambres	1 place pour 2 chambres	normes identiques aux nouvelles constructions	2 places par chambre
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	déterminé selon les besoins			

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de places est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

L'ensemble des places de stationnement répondant au besoin des programmes devra être couvert (en sous-sol ou places réalisées en SILO). La mutualisation et le foisonnement des places de stationnement est autorisée. La mutualisation et le foisonnement des places de stationnement consiste à limiter l'offre associée à un projet en fonction des possibilités d'accueil complémentaires de parcs de stationnement proches et/ou en fonction des complémentarités possibles sur des plages horaires ou journalières différentes. Ainsi, il peut être envisagé de limiter l'offre privée associée à chaque projet immobilier en créant des parkings mutualisés qui répondent aux besoins complémentaires de plusieurs projets situés dans un rayon de 300m.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, 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 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'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3. Les prescriptions en matière de stationnement des cycles

Il est exigé de respecter les normes minimales suivantes :

Destinations	Normes
Habitat collectif	A minima 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération)
Bureaux	A minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher,
Activités	a minima, 1 place pour 10 employés,
Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher	a minima, 1 place pour 10 employés,
Equipements publics	a minima, 1 place pour 10 employés,
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

ZONES UP 24 ET 25

Valenton - UP24 : ZAC Cœur de Ville

Correspond à la ZAC d'initiative Valophis crée par arrêté préfectoral (arrêté 2023/02990 modifié par arrêté 2024/00131 du 16 janvier 2024). Vocation d'habitat et d'équipements publics : construction d'une nouvelle halle de marché et place de marché. Voir OAP centre-ville

Valenton - UP25: NPNRU de la Lutèce

La zone UP recouvre la phase 1 du projet de renouvellement urbain (conventionnée avec l'ANRU) dont le déploiement interviendra entre 2024 et 2030. Concernée par les dispositions du PPRI du Val de Marne. Vocation d'habitat collectif, densité modérée et large place du végétal. Voir OAP Lutèce.

1. Destinations et sous-destinations

1. Destination et sous destination interdites

- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning ;
- les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction ;
- Les dépôts divers.

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

Sont autorisés sous condition :

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ou à la gestion des eaux pluviales.
- Dans les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu.
- Les terrains et constructions concernés par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris- Orly doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.
- Les terrains et constructions concernés par les zones à risque du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m² et qu'elles n'apportent pas de gêne dans le quartier environnant.
	Restauration			
	Commerce de gros			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

1. Voies

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès ouvert à la circulation automobile, ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2. Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de demi-tour devra être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain tout en permettant une manœuvre simple.

2. Accès

1. La largeur d'un accès automobile ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

3. Pour tout terrain, un seul accès automobile est autorisé par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès automobile peut être autorisé lorsque le terrain a une largeur de façade supérieure ou égale à 30 mètres à condition que les deux accès soient distants d'au moins 8 mètres.

4. En UP 24, aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

5. En UP 25, la règle 2.3 ci-dessus ne s'applique pas aux constructions à destination principale d'équipements public ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l 'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l 'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

3. Eaux pluviales

Dispositions générales

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

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas être rejetées au réseau d'eaux pluviales (zéro rejet). Le règlement 0 rejet du SyAGE doit être respecté. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositif approprié (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Les places de stationnement aérien des véhicules motorisés doivent être préférentiellement en revêtement perméable ou en revêtement autre avec une orientation au fil de l'eau vers des noues permettant a minima de gérer une pluie courante de 8 mm afin de dépolluer les flux générés.

Dispositions particulières

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales en vigueur, doivent être mis en œuvre.

L'excédent d'eau de ruissellement rejoignant le réseau de collecte est soumis à des limitations de débit de rejet. Le débit de fuite rejeté est défini par les règlements d'assainissement en vigueur.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne peuvent être raccordées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

4. Réseaux divers (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

5. Déchets ménagers et assimilés

Dispositions générales

Pour toute construction, à l'exception des constructions comprenant moins de 6 logements, est créé un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune. Une aire de pré-collecte d'une dimension adaptée à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune doit être directement accessible depuis le domaine public et facilement accessible depuis le local de rangement.

Dispositions particulières

Pour les opérations mixtes comprenant logements et activités, les locaux commerciaux ou d'activités doivent disposer de leur propre espace de stockage des déchets, dans le volume de la construction et en rez-de-chaussée.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

En UP 24, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques ;

En UP 25, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques. Lorsque les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement, l'espace de retrait doit être planté avec des essences locales et variées.

2. Dispositions particulières pour la zone UP 24

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

2. Dans tous les cas de construction neuve, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé de 5 mètres de longueur.

3. Des reculs ponctuels de façades ou de parties de façades d'une profondeur de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement et d'une largeur 3 mètres minimum sont admis au sol et/ou en étage, pour aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale. Ces reculs ne peuvent représenter plus de 30 % du linéaire de façade.

4. S'il est prévu un ou des étages en recul par rapport à l'alignement, la façade de l'étage concerné doit avoir un recul de 1,50 mètre minimum par rapport à la façade de l'étage précédent ; cette distance est mesurée perpendiculairement à la façade. La façade en recul ne peut excéder une hauteur de 4 mètres maximum jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit de l'étage concerné.

5. Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 mètre est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes

3. Dispositions particulières pour la zone UP 25

1. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au « 1. dispositions générales » du présent article , son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et où elles n'aggravent pas la situation existante. Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 mètre est autorisé pour permettre l'isolation par I 'extérieur des constructions.

2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

3. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 1,50 mètre de profondeur et qu'elles soient situées à 3 mètres au moins de la surface de nivellement.

4. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé de 5 mètres de longueur.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

En UP 24

1. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives, sous réserve que la façade sur la limite ne comporte pas de baies ;
- soit en retrait de ces limites, conformément aux règles définies ci-dessous.

2. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être :

- de 5 mètres minimum si la façade comporte des baies,
  de 2,50 mètres minimum si la façade ne comporte pas de baies.

En UP 25

1. Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales ;

2. Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 mètres ou comprise entre 15 mètres et 30 mètres, les constructions doivent s'implanter en retrait d'une des limites séparatives latérales ;

3. Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ;

4. Dans tous les cas cités au 1., 2. et 3. ci-dessus, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la ou les limites de fond de parcelle.

5. Dans tous les cas cités précédemment, le retrait doit être :

- de 6 mètres minimum si la façade comporte des baies
- de 2,50 mètres minimum si la façade ne comporte pas de baies.

2. Dispositions particulières pour la zone UP 24

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives ;

2. Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant peut être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne peut excéder une longueur totale de 15 mètres.

3. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter l'article 6 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

4. Un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 mètre est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

3. Dispositions particulières pour la zone UP 25

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

2. Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant peut être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne peut excéder une longueur totale de 15 mètres.

3. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter l'article 6 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

4. Pour les constructions existantes, un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 mètre est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

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

1. Dispositions générales

En zone UP 24, est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade (du même bâtiment ou d'un autre bâtiment), soit au moins égale à :

- 8 mètres si la façade comporte des baies ;
- 2,50 mètres si la façade ne comporte pas de baies.

En zone UP 25, est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade (du même bâtiment ou d'un autre bâtiment), soit au moins égale à :

- 8 mètres si la façade comporte des baies ;
- 4 mètres si la façade ne comporte pas de baies.

2. Dispositions particulières pour la zone UP 24

1. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés ;
- entre une construction annexe et une construction principale ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

2. Les distances entre les bâtiments imposées ci-dessus au 1. « dispositions générales » peuvent être réduites de 0,60 mètre maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes soit un débord de 0,30 mètre maximum par bâtiment.

3. Dispositions particulières pour la zone UP 25

1. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- Constructions à destination principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés ;
- entre une construction annexe et une construction principale ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

2. Les distances entre les bâtiments imposées au 8-1 peuvent être réduites de 0,60 mètre maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, soit un débord autorisé de 0,30 mètre maximum par bâtiment.

7. Emprise au sol des constructions

1. Dispositions générales

Pour la zone UP 24, l'emprise au sol résulte de l'application des autres règles de la zone.

Pour la zone UP 25, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain ;

2. Dispositions particulières pour la zone UP 25

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les débords autorisés aux articles 4 « implantation des constructions par rapport à l'alignement », 5 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et 6 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » pour permettre l'isolation par extérieur des constructions existantes ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

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

1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Dispositions générales

1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

2. La plantation d'essences locales et variées est préconisée pour tout nouvel aménagement. Le titre 5 du présent règlement rappelle les essences adaptées au contexte local.

3. Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche complète de 100 m² d'espace libre.

4. En UP 24, le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être d'au moins 25 %. En UP 25, le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être d'au moins 40 %. La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 50 % de la surface éco aménageable de la parcelle.

5. Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface éco aménageable / surface de la parcelle

La surface éco aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface éco aménageable = (surface de type A x coefficient A) + (surface de type B x coefficient B) + ... + (surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle de type 1 - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	0,5
Espaces verts sur dalle de type 2 - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm	0,7
Espaces verts en pleine terre — continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1
Mur végétalisé	0,5
Toiture végétalisée	0,7

2. Dispositions particulières

1. Les dispositions édictées ci-dessus aux points 3. et 4. du « 1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations » ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Calcul de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique, jusqu'à l'égout et au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 mètre hors tout.

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir.

Au-delà de la bande de 20 mètres le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 mètres de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 mètres la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

Dans le cas d'un terrain à l'angle de deux voies, la hauteur de référence est celle de la voie publique sur laquelle se fait l'accès principal de l'immeuble

2. Dispositions générales

En zone UP 24, la hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes 12 mètres à l'égout du toit 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère

En zone UP 25, la hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports électriques ou d'antennes, 26 mètres au faitage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

3. Dispositions particulières de la zone UP 24

1. Dans une bande de 20 mètres, une réduction ou une majoration de la hauteur de l'équivalent d'un étage peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs pignons existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée.

2. Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Pour toute construction comportant des rez-de-chaussée à vocation autre que de l'habitation, la hauteur du rez-de-chaussée en façade sur voie doit être de 3,50 mètres de hauteur libre sous poutre ou sous linteau minimum.

4. Les hauteurs maximales définies au « 2. Dispositions générales » du présent article peuvent être majorées d'1 mètre si le rez-de-chaussée a une vocation commerciale ou artisanale

4. Dispositions particulières de la zone UP 25

1. Dans une bande de 20 mètres, pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à R+2+C, une réduction ou une majoration de la hauteur de I 'équivalent d'un étage peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs pignons existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée.

2. Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Les façades

1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

2. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

3. Pour éviter tout effet de « barre », un ensemble bâti ayant une façade d'une longueur supérieure à 20 mètres doit faire apparaître un rythme et une différenciation de son traitement architectural par sa modénature, ses matériaux ou dans le ton des enduits utilisés.

4. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5. L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

6. Les locaux techniques tels que les machineries des ascenseurs, les sorties des escaliers, les chaufferies, les locaux de conditionnement d'air doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

7. Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments de façon harmonieuse ou traités de façon qualitative s'ils sont isolés.

2. Les clôtures

1. Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers et portails exclus. Elles peuvent être doublées ou non d'une haie vive, composée d'essences locales et variées.

2. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres à l'exclusion des piliers et portails.

3. Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 mètres de hauteur.

4. Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Cette partie pleine peut excéder 1 mètre de hauteur sur une longueur maximum de 1,50 mètre (boîtiers EDF, Télécom...).

5. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

6. Les clôtures en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

7. Les prescriptions ci-dessus relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules motorisés, ainsi que des deux roues non motorisés et poussettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-après.

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.

Toute opération de création de logements dans une construction existante doit respecter les normes définies ci-dessous au « 2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés » et « 3. Prescriptions en matière de stationnement des deux-roues non motorisés ».

2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales

Une proportion de 50 % au moins de la surface totale de stationnement doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les constructions à destination d'habitat, les places commandées ne sont autorisées qu'à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

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

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long et leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès doivent obligatoirement comporter un palier d'au moins 4 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, avec une pente maximale de 5 %.

En UP 25, les places de stationnement affectées à une opération pourront être situées dans un rayon de 300 mètres autour de l'adresse de l'opération, sous réserve qu'elles soient bien situées dans le domaine privé.

Normes de stationnement

1 place de stationnement : 2,50 mètres x 5 mètres hors espaces de dégagements

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	**Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés**
Habitation	**<u>En zone UP 24 et 25 :</u>** 1 place par logement Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement dans toutes les zones Pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants) : 1 place pour 5 unités
Artisanat et commerce	**<u>En zones UP 24 :</u>** Aucune place n'est exigée pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est inférieure à 400 m² Pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est supérieure à 400 m² : 1 place

	par tranche complète de 200 m² de surface de plancher au-delà de 400 m² Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m² de surface de plancher
Bureaux	**En zone UP 24 :** 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher Une aire de livraison de 100 m² par tranche complète de 6 000 m² de surface de plancher est également exigée.
Hébergement hôtelier	**En zone UP 24 :** 1 place pour 5 chambres et 1 place par tranche complète de 10 m² de salle de restaurant
Services publics ou d'intérêt collectif	**En zones UP 24 et UP 25 :** En fonction des besoins

3. Prescriptions en matière de stationnement des deux-roues non motorisés

Dispositions générales

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50 % minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Normes de stationnement

Habitation à partir de 2 logements	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m'
Artisanat, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industrie, services publics ou d'intérêt collectif (à l'exception des établissements scolaires)	A minima une place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu en fonction des besoins.
Bureaux	1,50 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher
Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage

12. Performances énergétiques et environnementales

1. L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l 'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandés.

2. L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

3. Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

4. La végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur Iors de sa réalisation.

En UP 25, il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

ZONES UP 26 À 29

Villejuif - Zone UP 26 : Cette zone correspond à la ZAC Campus grand parc.

Villejuif - Zone UP 27 : Cette zone correspond à la ZAC CGP activités/hôpital Gustave Roussy Redoute.

Villejuif - Zone UP 28 : Cette zone correspond à la ZAC Aragon.

Villejuif - Zone UP 29 : Cette zone correspond au secteur Lebon Lamartine.

1. Destinations et sous-destinations

Zone UP 26

Destinations	Sous-destinations		Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement				
	Hébergement				
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Artisanat			Sont autorisées les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit…), incendie, explosion, …], et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
		Commerce de détail			
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie				Sont autorisées les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…),

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
				incendie, explosion, ...], et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à usage d'industrie à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone, et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UP 27

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont autorisées les constructions à destination de logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance…) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone, ou qu'ils soient liés aux aires d'accueil des gens du voyage.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Hébergement			Sont autorisés les constructions à destination d'hébergement pour des publics spécifiques liés aux activités et à la recherche présents sur le secteur (chercheurs, enseignants, étudiants, familles, etc.)
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisés les constructions à destination d'industrie à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit…), incendie, explosion, ...], et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
	Entrepôt			Sont autorisés les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UP 28

Destinations	Sous-destinations		Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement				
	Hébergement				
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Artisanat			Sont autorisées les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion, ...], et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
		Commerce de détail			
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie				Sont autorisées les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion, ...], et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
	Entrepôt				Sont autorisées les constructions à usage d'industrie à condition qu'ils soient directement liés à une construction

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
				autorisée sur la zone, et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UP 29

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit…), incendie, explosion, ...], et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
	Restauration			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisées sous condition les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit…), incendie, explosion...], et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
	Entrepôt			Sont autorisés les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone, et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain, Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
	Exploitation agricole			

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

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

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aménagements, les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article « 1. Accès » sont toutefois admis, dans la mesure où ils respectent les autres règles du présent règlement :

- Lorsque les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- Et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.

2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou extension entrainant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

2. Assainissement

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire / propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé (réseau communal, réseau départemental, réseau interdépartemental). Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Adopté le 17 octobre 2022 par le Conseil départemental du Val-de-Marne) https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/RSDA%2017-10-2022%20.pdf

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts subiront un traitement de débourbage/déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes, des sources, des pompes à chaleur, etc.) sont strictement interdits dans les réseaux d'assainissement. Toutes les constructions dont les niveaux inférieurs et souterrains sont susceptibles de subir des remontées d'eaux souterraines ou collinaires doivent disposer d'une protection ne générant pas de rejet au réseau d'assainissement ni au caniveau.

Eaux usées

Les réseaux d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales et le rejet au milieu naturel est sous la responsabilité du propriétaire ou occupant.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

L'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera l'objectif général.

Dès leur conception, les aménagements intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

En zone UP 28, UP 30 et UP 31, tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales permettant de limiter les quantités d'eau de ruissellement (infiltration/rétention/récupération) et leur pollution.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée, afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au plus près de là où elles tombent.

Les principales mesures à mettre en place sont : l'infiltration des eaux dans le sol, l'absorption l'évapotranspiration par la végétation, la réduction des surfaces actives et l'utilisation pour tout autre usage. Les

choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager ou du demandeur.

Les projets feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières…). Dans les zones des carrières de gypse, ainsi que dans les zones soumises à un fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'infiltration des eaux pluviales est interdite. Dans les zones des carrières de calcaire, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement pourra être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Afin de tenir compte des règles générales des documents d'orientations que sont le SDAGE du Bassin Seine Normandie ainsi que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), on se réfèrera au règlement d'assainissement de la CAVB avec prise en compte de la limitation la plus restrictive sur l'agglomération soit 8l/s/ha le débit de fuite sur la commune. Dans le cas d'un raccordement sur un ouvrage non géré par l'agglomération, on se réfèrera aux exigences du gestionnaire concerné.

Pour les extensions ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour la rétention sur la parcelle d'une pluie décennale.

L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle devront être gérées dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour…) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante (plus de 10 places) ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire les matières en suspension (MES), sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement.

Les parcs de stationnement couverts et en sous-sol de plus de 10 places devront être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Dans ce cadre, les eaux issues des parkings souterrains ou couverts subiront :

- soit un traitement utilisant des méthodes « douces » (filtres plantés, noues compartimentées, bassin en eau avec volume mort…) avec un temps de transfert de la pollution dans le milieu suffisamment lent pour assurer une intervention,
- soit un traitement de débourbage – déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

3. Collecte des déchets en zone UP 26, UP 28 et UP 29

La collecte des déchets pourra être effectuée soit par bornes enterrés soit par système de conteneurs avec locaux de stockage appropriés.

Collecte enterrée

Les dispositifs de collecte enterrée doivent être situés à moins de 40 mètres des entrées des immeubles de logements et accessible par la benne de collecte depuis la voirie.

Les dispositifs enterrés devront être regroupés et gérer l'ensemble des types de flux collectés avec mise à disposition d'une borne pour chaque flux.

Locaux de stockage

Pour toutes nouvelles constructions, les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

Dans chaque logement neuf, un espace adapté aux différents tris (ordures ménagères résiduelles, multimatériaux, verre) est réalisé.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

Dans le cas où les locaux dédiés, sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. La localisation de ces locaux devra permettre également une sortie aisée des conteneurs sur les zones de stockage temporaire extérieurs (-20 mètres de l'ascenseur)

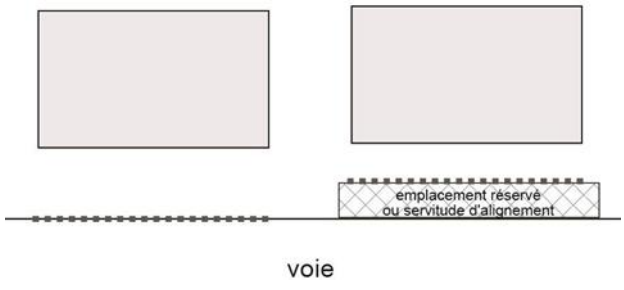
Si des locaux de stockage de déchets ne peuvent être mis en œuvre au sein des bâtiments réhabilités ni en extérieur, il devra être prévu à minima une surface de stockage temporaire des conteneurs en limite de propriété et accessible depuis la voirie pour faciliter la collecte des déchets.

Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une Borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Le terme alignement (représenté en pointillés au schéma ci-dessous), au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.



1. Disposition générales

En zones UP 26, UP 27 et UP 28

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Des éléments de modénature en surplomb, des arrondis et éléments de façade peuvent s'implanter dans la bande de retrait de 1 mètre.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 mètre de profondeur, en débord de l'alignement.

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

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

En zone UP 29

Les constructions ou parties de constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement,
- ou en retrait de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Les pans coupés et raccord en biais sont autorisés.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 mètre de profondeur, en débord de l'alignement.

2. Dispositions particulières

Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes en zone UP 26, UP 27 et UP 28

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les indices supérieure à 30 cm.

Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies en zone UP 26 et UP 28

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées ouvertes à la circulation motorisée, à l'exception des voies piétonnes, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mise en place.

En zone UP 29

Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les des indices supérieure à 30 cm.

Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées ouvertes à la circulation motorisée, à l'exception des voies piétonnes, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mise en place.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

En zone UP 26, UP 27 et UP 28

Les constructions ou parties de construction doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

En zone UP 29

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport à ces mêmes limites lorsque la façade, ou partie de façade, comporte des vues directes.

2. Dispositions particulières

En zone UP 26, UP 28 et UP 29

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les indices supérieurs à 30 cm.

En zone UP 27

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des indices supérieure à 30 cm.

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

1. Disposition générales

En zone UP 26, UP 27 et UP 28

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée.

En zone UP 29

Pour l'application du présent article, les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des ouvertures.

La distance comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus doit être au moins égale à 6 mètres.

2. Dispositions particulières

Pour la zone UP 29

Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée entre plusieurs équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les indices dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.

7. Emprise au sol des constructions

1. Dispositions générales

En zone UP 26, UP 27 et UP 28, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

En zone UP 29, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.

2. Dispositions particulières

En zone UP 29

Dispositions particulières aux équipements d'intérêt collectif et services publics (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol supérieure à celle prescrite dans l'indice, dans la limite d'une surépaisseur de 30cm des façades initiales est autorisée.

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

En zone UP 26, UP 27 et UP 28

Il n'est pas fixé de règle : les espaces verts seront appréciés au niveau du projet.

En zone UP 26 et UP 28, il n'est pas exigé la réalisation d'espaces verts de pleine terre plantés mais 50 % des espaces libres de constructions doivent être végétalisés.

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,50 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0.50 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1 mètre minimum pour les arbres de 4ème grandeur (hauteur maximale de 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,50 mètre minimum pour les arbres de 2ème et 3ème grandeur (hauteur maximale de 15 mètres à l'âge adulte) ;
- L'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètre (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).
- Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, les toitures semi-intensives seront favorisées.
- Ces proportions de surfaces végétalisées s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Obligations paysagères en zone UP 26 et UP 28

Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations, dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public. Cette obligation ne s'applique pas pour les conteneurs enterrés.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Obligations paysagères en zone UP 27

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone UP 29

10 % au minimum de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre

Des surfaces végétalisées complémentaires, correspondant au « Coefficient de biotope par surface » (« CBS ») représenteront au minimum 10 %.

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts…)	0,3
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 mètre	0,8
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 mètre	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière intensive	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive	0,4
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	0,2
Murs ou façades végétalisées	0,2

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,50 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,50 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1 mètre minimum pour les arbres de 4ème grandeur (hauteur maximale de 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,50 mètre minimum pour les arbres de 2ème et 3ème grandeur (hauteur maximale de 15 mètres à l'âge adulte) ;

Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètre (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

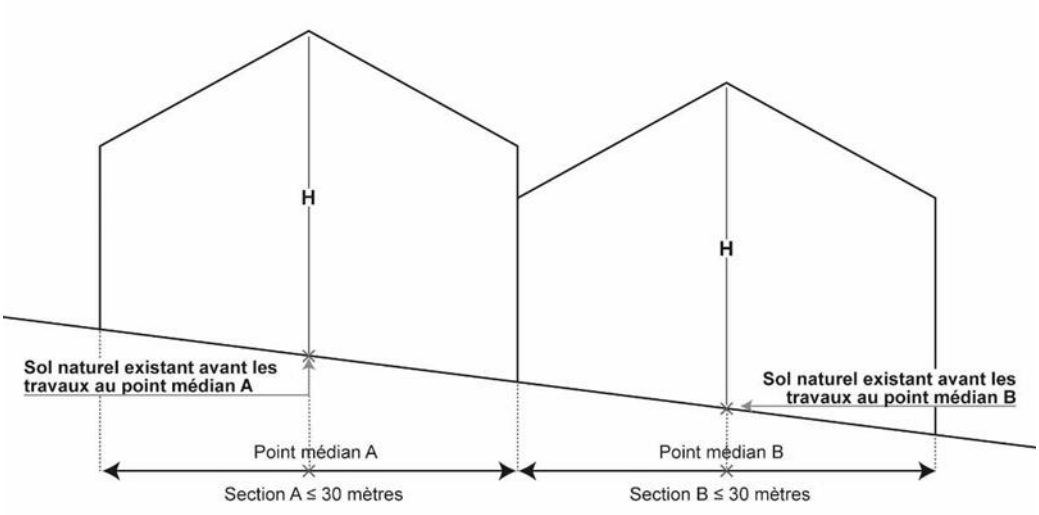
9. Hauteur maximale des constructions

Champs d'application

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du point le plus haut des voiries ouvertes à la circulation publique, existante ou programmée, desservant la construction projetée.
- jusqu'au point le plus haut de la construction.

Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.



Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants : les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, les garde-corps, les acrotères, édicules d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation

zone UP 26

En zone UP 26, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 40 mètres.

Cas des opérations situées à moins de 500 mètres des points d'accès aux stations de transports collectifs existants ou programmés et situées

La hauteur maximale peut être augmentée de 10 mètres.

Cas des constructions situées à moins de 30 mètres des limites de la zone UH

La hauteur (H) maximale ne doit pas excéder la Distance (D) qui sépare tous points de la construction projetée de la limite parcellaire la plus proche, non compté les voiries ouvertes à la circulation publique, et les espaces ouverts au public, située en zone UH augmentée de 10 mètres (H≤D + 10).

zone UP 27

En zone UP 27, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 40 mètres.

Dispositions particulières aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée pour les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

zone UP 28

- la hauteur maximale des constructions destinées aux logements ne doit pas excéder 30 mètres, acrotère compris, hors édicules techniques.
- la hauteur maximale des constructions destinées aux bureaux ne doit pas excéder 35 mètres, hors acrotère et édicules techniques.
- Dans le secteur d'OAP « secteur Louis Aragon », la hauteur maximale des constructions concernées par l'émergence ne devra pas excéder 42 mètres.

zone UP 29

En UP4 zone UP 29, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 36 mètres.

10. Aspect extérieur des constructions

En zone UP 26, 28 et 29

Toitures

Si attique, la toiture doit être traitée en toiture terrasse végétalisée.

Les toitures devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités auto-protégées des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes. La partie minérale sera constituée d'un revêtement de teinte claire afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur.

En zone UP 27

Il n'est pas fixé de règle.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

Modalités d'application des normes de stationnement

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les travaux (aménagements, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires…)
- pour les travaux (aménagements, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

En cas de division foncière :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,

- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 200 m² de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux.

Les places existantes avant travaux devront être conservées ou reconstituées.

Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 mètres minimum
- largeur : 2,50 mètres minimum
- et, pour toute opération entrainant la réalisation de trois logements ou plus, un dégagement de 5 mètres minimum doit être prévu.

La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 7 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
- et 18 % au-delà.

Mutualisation des places de stationnement

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.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions en zones UP 26 et UP 28

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	**0,4 place** par logement créé	au minimum 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher
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	**0,4 place** par logement créé	0,5 places par logement créé
Hébergement	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.	
Commerces et activités de services :	**Est exigé au minimum :**	
Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher. Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés au commerce au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris. Pour les constructions destinées au commerce de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher	
Restauration	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.	

	Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux restaurants au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris. Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
Commerce de gros	Non concerné
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher. Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris. Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
Hôtels Autres hébergements touristiques	au minimum, 1 place de stationnement pour 10 chambres
Cinéma	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.

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	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m2, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au	

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">Non concerné</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td colspan="2">Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Bureau</td><td>Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td><td>Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td></tr>
<tr><td>• Pas de règle minimum
• Il ne peut être réalisé plus d'1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.</td><td>• Pas de règle minimum
• Il ne peut être réalisé plus d'1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td colspan="2">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.</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux des administrations publiques</td><td colspan="2">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</td></tr>
</table>

Locaux techniques et industriels des administrations publiques	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.
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	• Non concerné

3. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions en zone UP 27

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	une place de stationnement par logement, pour 100 m² de surface de plancher, en respectant un minimum d'1 place par logement
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	1 place par logement
Hébergement	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.	
Commerces et activités de services :	**Est exigé au minimum :**	
Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée.	

	Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.	
Restauration	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.	
Commerce de gros	Non concerné	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.	
Hôtels Autres hébergements touristiques	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.	
Cinéma	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.	
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 :**	

<table>
<tr><td rowspan="2">Industrie

Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td colspan="2">Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m2, aucune place de stationnement n’est exigée.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d’assiette de la construction.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Non concerné</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td colspan="2">Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n’est exigée.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d’assiette de la construction.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Bureau</td><td>Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td><td>Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td></tr>
<tr><td>Il ne peut être réalisé plus d’1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.</td><td>Il ne peut être réalisé plus d’1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d’exposition</td><td colspan="2">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.</td></tr>
<tr><td>Equipements d’intérêt collectif et services publics :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux des administrations publiques</td><td colspan="2" rowspan="2">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.</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques</td></tr>
</table>

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	• 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.

4. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions en zone UP 29

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	**0,5 place** par logement créé	**0,5 place** par logement créé
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	**0,5 place** par logement créé
Hébergement	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.	
Commerces et activités de services :	**Est exigé au minimum :**	
Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée.	

	Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher. Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés au commerce au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris. Pour les constructions destinées au commerce de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
Restauration	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher. Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux restaurants au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris. Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
Commerce de gros	Non concerné
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher. Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris. Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
Hôtels Autres hébergements touristiques	au minimum, 1 place de stationnement pour 10 chambres

<table>
<tr><td>Cinéma</td><td colspan="2">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.</td></tr>
<tr><td>Les destinations et sous destinations</td><td>Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td><td>Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,</td></tr>
<tr><td>Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Industrie

Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td colspan="2">Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m2, aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les constructions de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td colspan="2">Non concerné</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td colspan="2">Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Bureau</td><td>Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td><td>Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td></tr>
<tr><td>• Pas de règle minimum</td><td>• Pas de règle minimum</td></tr>
</table>

	• Il ne peut être réalisé plus d'1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.	• Il ne peut être réalisé plus d'1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.
Centre de congrès et d'exposition	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.	
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	• Non concerné	

5. Normes de stationnement des cycles non motorisés en zones UP 26, UP 28 et UP 29

Constructions destinées à l'habitation

Pour toute opération il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé tel qu'édicté par la réglementation en vigueur avec les équivalences suivantes :

- un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,50 m² par logement
- Un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,50 m² pour 5 logements
- La surface des locaux affectés à la fois au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10 m².

Constructions destinées aux bureaux

il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,50 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Constructions destinées aux commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et aux services publics et d'intérêt collectif

- il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1 place pour 10 employés,
- il est exigé que soit réalisée une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

5. Normes de stationnement des cycles non motorisés en zone UP 27

Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés représentant au moins :

- 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement. équivalent à 1,50 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- 10 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés représentant au moins :

- 15 % de l'effectif total des agents du service public et 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement.
- 10 % de l'effectif total des agents du service public et 10 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Constructions destinées aux bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés représentant au moins 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Constructions destinées à l'habitation autorisées au titre de l'article 1

Pour toute opération il est exigé que soit réalisé :

- un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales et à 2 emplacements vélos par logement à partir de 3 pièces principales
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- un espace dédié au stationnement des bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux d'1 emplacement par logement

- et un local, clos ou non, comportant un système de fermeture sécurisé, d'une superficie minimum de 10 m².

6. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (3 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération.

12. Performances énergétiques et environnementales

En zone UP 26, 28 et 29

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

En matière environnementale, il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie…) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles. On s'attachera à atteindre un minimum de 30 % d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe à proximité, est recommandé.
- Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle, il est doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit -10 %.
- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm3/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

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

En zone UP 27

Il n'est pas fixé de règle.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Distribution en réseaux électriques et télécommunications

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

ZONES UP 30 ET 31

Villeneuve-Saint-Georges - Zone UP 30 : Cette zone correspond aux îlots de la ZAC multi site situés dans le centre ancien.

Villeneuve-Saint-Georges - Zone UP 31 : Cette zone correspond à l'îlot de la ZAC multi site situé dans le secteur Carnot.

1. Destinations et sous-destinations

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

Les constructions et installations destinées à la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
- ou au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone.
	Bureau			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération ne peut comprendre qu'un seul accès sur la voirie à l'exception :

- Des opérations qui s'inscrivent sur une parcelle dont l'ensemble du linéaire cumulé donnant sur l'espace public est égal ou supérieur à 20 mètres ;
- Des opérations qui s'inscrivent sur une parcelle donnant sur deux voies

2. Voirie

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les aménagements, les extensions de moins de 20 % de la surface de plancher des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article sont toutefois admis, à condition qu'ils n'entraînent pas de création de nouveau logement.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eaux pluviales

Dispositions générales

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.).

Tout projet d'aménagement devra, en règle générale, intégrer la gestion des eaux de pluie (quantitative et qualitative) à la source.

L'aménagement du site en revêtements perméables, l'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les solutions recherchées en priorité pour la gestion des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, à titre dérogatoire et après mise en place de dispositifs limitant le rejet, une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 1)
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 2)
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention (niveau 3).

Pour les dérogations de niveau 1 et 2, les rejets vers les ouvrages du service public ne devront pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le règlement de gestion des eaux pluviales ou dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, s'il existe. Pour les 3 niveaux de dérogation, la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

La pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement.

Préconisations en matière de dispositif de gestion des eaux pluviales

Par souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble…)

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

Les coffrets et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans un soubassement maçonné. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

Dispositions générales applicables au seul secteur zone UP 30

Les constructions ou parties de construction devront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'une implantation en retrait des voies et emprises publiques, ce dernier ne pourra excéder une distance de 9 mètres.

Dispositions générales applicables au seul secteur zone UP 31

Les constructions ou parties de construction devront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'une implantation en retrait des voies et emprises publiques, ce dernier ne pourra excéder une distance de 6 mètres.

2. Dispositions particulières

Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Pour les constructions en alignement sur voie et emprise publique, des saillies générées par l'isolation thermique d'un maximum de 0,30 mètre sont autorisées à partir du premier étage.

Cas des saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade

Les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade sont autorisées sur le domaine public mais ne devront pas dépasser 1,50 mètre de profondeur.

Si une emprise sur le domaine public est nécessaire, les saillies telles que définies précédemment devront être situées en surplomb du domaine public à 3 mètres au moins du sol.

Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales de l'article 4

Les extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles des dispositions générales de l'article 4 doivent être édifiées :

- dans le respect des règles définies aux dispositions générales de l'article 4,
- ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait de deux mètres minimum de l'alignement

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

zone UP 30

Dans une bande de 15 mètres comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait en respectant les contraintes des articles 678, 679 et 680 du code Civil.

Dans le cas où le bâtiment créé s'ouvre sur un pignon aveugle, le retrait devra atteindre 2,50 mètres au minimum.

Au-delà de la bande des 15 mètres comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et en retrait en respectant les dispositions figurant au « 2. Modalités de calcul du retrait » de l'article 5.

zone UP 31

Dans une bande de 16 mètres comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait en respectant les dispositions figurant au « 2. Modalités de calcul du retrait » de l'article 5.

Au-delà de la bande des 16 mètres comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent soit sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit en retrait en respectant les dispositions figurant au « 2. Modalités de calcul du retrait » de l'article 5.

2. Modalités de calcul du retrait

Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes :

La distance (L) comptée horizontalement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée à l'égout du toit) entre ces deux points (H), soit (L≥H/2), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes :

La distance (L) comptée horizontalement, entre tout point de la façade au droit des ouvertures et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur (H) de la partie la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, soit L≥H, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette règle s'applique également dans le cas de création d'ouverture(s) sur une construction existante, créant des vues directes.

3. Dispositions particulières

Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Dans le cas d'un retrait, des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 5.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

Cas des saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade

Les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade sont autorisées dans la marge de retrait située en limite séparative mais ne devront pas dépasser 1,50 m de profondeur.

Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales de l'article 5

Les surélévations et les extensions, sans création de vue(s) supplémentaire(s) directe(s), des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux dispositions générales de l'article 5 doivent être implantées :

- dans le respect des règles définies aux dispositions générales de l'article 5 ;
- ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, à condition que l'extension ou la surélévation ne comporte pas de vues directes.

Cas des constructions annexes

Lorsqu'un retrait est imposé au titre des dispositions figurant au « 2. Modalités de calcul du retrait » de l'article 5, les constructions annexes peuvent s'implanter en limites séparatives à la condition que la hauteur à l'égout de

ces constructions n'excède pas 2,60 mètres et que leur hauteur au point le plus haut, sur la ou les limites séparatives, n'excède pas 2,60 mètres.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

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

1. Dispositions générales

zone UP 30

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (L) séparant les façades en vis-à-vis doit au moins respecter L=H-4 (H la hauteur de la façade la plus haute), avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas où une seule des deux façades comporte des ouvertures.

Si les bâtiments construits reprennent les volumes des bâtiments existants et dans le cas où une seule des deux façades comporte des ouvertures ou dans le cas où les deux façades ne comportent pas d'ouverture directe en vis-à-vis, alors L doit être au moins égale à 2,50 mètres.

zone UP 31

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (L) séparant les façades en vis-à-vis doit au moins respecter :

- L=H-4 (H la hauteur de la façade la plus haute), avec un minimum de 8 mètres dans le cas où la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes.
- h=L+4 (h la hauteur de la façade la plus basse), avec un minimum de 8 mètres dans le cas où la façade la plus haute comporte des ouvertures et la façade la plus basse n'en comporte pas.
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,5 mètres, si les deux façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

2. Dispositions particulières

Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Une implantation différente de celle définie aux dispositions générales de l'article 6 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

Cas d'absence de distance minimale

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- La construction principale et la ou les construction(s) annexe(s) et/ou les ouvrages techniques,
- Plusieurs constructions annexes et/ou les ouvrages techniques à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres à l'égout.

Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du présent article

Les surélévations et les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux dispositions générales du présent article doivent être implantées :

- dans le respect des règles aux dispositions générales de l'article 6 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »,

- ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, sans aggraver la non-conformité de la construction par rapport aux dispositions générales de l'article 6 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics n'est pas réglementée.

7. Emprise au sol des constructions

1. Dispositions générales

L'emprise des constructions doit s'inscrire au sein des polygones d'implantation repérés au document graphique.

En l'absence de tels polygones, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

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

1. Dispositions générales

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

En dehors des surfaces impactées par un polygone d'implantation, doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.… au minimum 10 % des surfaces libres de toute construction.

En dehors des surfaces impactées par un polygone d'implantation, doivent être traités en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 15 % des surfaces libres de toute construction sous la forme :

- d'espaces verts de pleine terre,
- et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 mètre,
- et/ou de toitures végétalisés,

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux travaux d'extension des équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Les espèces et variétés de végétaux implantés seront détaillées par le pétitionnaire.

Il est interdit d'implanter les espèces suivantes, considérées comme invasives (conformément à l'annexe ci-dessous) :

Taxon de référence	Nom vernaculaire
Acer negundo L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo
Ailanthus altissima (Mill.) Sw ingle, 1916	Faux-vernis du Japon, Vernis du Japon, Ailanthe
Amorpha fruticosa L., 1753	Indigo du Bush, Amorphe buissonnante
Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla fausse-fougère

Baccharis halimifolia L., 1753	Séneçon en arbre, Baccharis à feuilles d'Halimione
Bidens frondosa L., 1753	Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu
Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes
Egeria densa Planch., 1849	Égéria, Élodée dense
Elodea canadensis Michx., 1803	Élodée du Canada
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée à feuilles étroites
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi
Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge, Impatiente glanduleuse
Impatiens parviflora DC., 1824	Balsamine à petites fleurs, Impatientes à petites fleurs
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Lagarosiphon majeur
Lemna minuta Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
Ludw igia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Ludw igie à grandes fleurs, Jussie
Ludw igia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil
Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renouée du Japon
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia, Carouge
Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon sud-africain
Solidago canadensis L., 1753	Tête d'or
Solidago gigantea Aiton, 1789	Tête d'or
Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé
Symphyotrichum novi-belgii (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

2. Modalités de calcul

Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales

Les espaces de pleine terre situés dans les cœurs d'ilots, espaces paysagers et squares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme) sont comptabilisés au titre des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaire) devant être réalisés sur le terrain.

Les aires de stationnement extérieures et leurs accès de type evergreen et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces de pleine terre végétalisés (de pleine terre ou complémentaire).

3. Obligations de végétaliser au sein de la zone UP 30

Le degré de végétalisation permet de prendre en compte dans les espaces verts d'un îlot :

- les surfaces libres de pleine terre

- les surfaces avec végétations sur dalles
- les terrasses et toitures végétalisées.

4. Obligations de végétaliser au sein de la zone UP 31

Le degré de végétalisation permet de prendre en compte dans les espaces verts d'un îlot :

- les surfaces libres de pleine terre
- les surfaces avec végétations sur dalles
- les terrasses et toitures végétalisées.

Un îlot doit présenter un degré de végétalisation de 20 % minimum.

5. Obligation de planter

Les surfaces libres de constructions, en dehors des surfaces dédiées au stationnement, doivent être végétalisées à raison d'au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² des surfaces libres de constructions par tranche entamée ou achevée.

Au sein des surfaces dédiées au stationnement, dans le cas où plus de deux places de stationnement seraient réalisées, les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m² de surface affectée au stationnement par tranche entamée.

Les délaissés doivent être engazonnés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence, aux espaces bitumés ou enrobés.

6. Dispositions particulières

Toutefois, les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du présent article, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés,
- Aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

zone UP 30

La hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point :

- 16 mètres à l'égout du toit et 17 mètres au faîtage,
- ou 16 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

zone UP 31

La hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point :

- 28 mètres à l'égout du toit et 29 mètres au faîtage,
- ou 28 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

2. Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux dispositions générales du présent article, à condition qu'ils n'entrainent pas d'augmentation de la hauteur de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Les dispositifs techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les bâtiments et les accès voiture doivent être adaptés au sol et conçus au plus près du nivellement existant.

Lorsque la construction est située dans le périmètre de l'AVAP, les travaux sur les constructions existantes ou les constructions nouvelles devront respecter le règlement de l'AVAP.

2. Matériaux

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes sera à privilégier. Les matériaux de facture contemporaine pourront être employés sous réserve d'une finition de qualité.

Les matériaux d'aspect précaire sont interdits.

En façade, l'utilisation de bardages métalliques, ou de matériaux composites, est autorisée si cette utilisation fait l'objet d'un traitement soigné dans le cadre d'une composition de façade.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

3. Façades et aspect extérieur

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

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle… est préconisée.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

L'aspect extérieur des bâtiments annexes doit être adapté à la fonction du bâtiment (garage, abris de jardin…).

Afin d'assurer leur intégration dans l'environnement urbain ou paysager, les façades doivent présenter une composition propre à travers :

- les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit : ces derniers ne peuvent être laissés apparents sur les façades, (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre…) ;
- les pignons, et les clôtures : à leur égard, les matériaux d'aspect précaire sont interdits ;
- les tôles ondulées et les matériaux excessivement réfléchissants sont interdits.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, les saillies) peuvent être autorisées.

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature.

Si cette similitude n'est pas possible, il doit être recherché une suffisante parenté d'aspect et de couleur entres les bâtis, et présenter un aspect convenable tout en permettant d'assurer une bonne conservation.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes. Les pares vues des balcons, terrasses et loggias doivent s'intégrer harmonieusement à la construction.

4. Les toitures

Pour les toitures, l'utilisation de couvertures apparentes d'aspect précaire est interdite. Les couvertures seront dans le ton général des toitures environnantes.

Toutes couvertures apparentes en tôle ondulée, en plaques de carton goudronné ou de fibrociment, sont interdites. Les matériaux présentant un aspect imitant un matériau noble sont interdits.

Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement, qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue les plus éloignés.

Les édicules et les ouvrages techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction et afin de ne pas être visibles depuis l'espace public, leur traitement devra être fait avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.

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.

Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

5. Les clôtures

Le traitement, le choix des matériaux, les couleurs des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Dispositions relatives aux clôtures sur rue

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- D'un mur plein de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre avec chaperon. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès),
- ou d'un dispositif ajouré constitué :

- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures - en particulier plastique, brande de bruyères, canisses… - est interdite.

La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dispositions relatives aux clôtures sur limites séparatives

La hauteur des clôtures sur les limites de propriété ne pourra pas dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel. Les murs de maçonnerie devront être enduits. L'utilisation de plaques de béton est interdite pour les clôtures de toute nature.

Dispositions spécifiques relatives aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les dispositions relatives aux clôtures sur rue et aux clôtures sur limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

6. Intégration des éléments techniques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Les paraboles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, antennes relais, …) doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction.

Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les dispositifs techniques des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés de cette disposition.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

1.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Il n'est pas fixé d'obligations de réaliser un nombre minimal de places de stationnement.

Toutefois, il convient de prévoir la réalisation d'un nombre maximum de places, y compris les emplacements nécessaires pour les opérations de chargement et de manutention en application des autres règles et des possibilités techniques.

1.2. Dispositions spécifiques pour les constructions destinées aux bureaux

Au sein du périmètre de 500 mètres autour des transports en commun, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.

En dehors du périmètre de 500 mètres autour des transports en commun, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Normes de stationnement pour les vélos

Il est exigé qu'un espace destiné au stationnement des vélos soit prévu avec un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (avec une rampe de pente maximale de 12 %).

Il est exigé qu'un point d'accrochage soit disponible pour chaque emplacement afin que les vélos puissent être rangés et cadenassés sans difficulté.

L'ensemble des calculs des espaces dédiés au stationnement des cycles vélos se fait par tranche entamée.

Constructions destinées à l'habitat

Pour les bâtiments destinés à l'habitation groupant au moins deux logements, il est exigé que soit réalisé un espace couvert et clos, voire un local, dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins égal à :

- 0,75 m² par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- 1,50 m² par logement, pour les logements de trois pièces principales et plus
- sans que cet espace ne puisse être inférieur à 3 m².

Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit dédié au stationnement des cycles non motorisés, un espace couvert et clos, voire un local, au moins équivalent à 1,50 m² pour 100 m² de surface plancher.

Constructions destinées aux commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, à l'artisanat et à l'industrie

Il est exigé que soient réalisés au minimum :

- un espace couvert et clos, voire un local, dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés.
- un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, équipé et suffisamment dimensionné pour l'accueil des visiteurs.

Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux établissements d'enseignement

Il est recommandé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, un espace couvert et clos, voire un local, dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés.

Il est recommandé que le nombre de places dédiées au stationnement des vélos, au sein d'un espace couvert et clos, voire d'un local, soit modulé suivant le type d'établissement d'enseignement :

- écoles primaires : une place pour huit à douze élèves
- collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves

1. Caractéristiques techniques des aires de stationnement

Les places doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,30 mètres

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels, la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 mètres.

- Longueur : 5 mètres

Un dégagement de 5 mètres doit être également prévu, dans le cas d'une opération d'aménagement entraînant la réalisation de plus de 3 places de stationnement.

2. Modalités d'application des normes de stationnement

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par des travaux ne créant pas plus de 25 m² de surface de plancher et ne créant pas de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes.

Dans le cas contraire, chaque place supprimée doit être remplacée par une place de même nature.

Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée :

Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, pour une construction de 70 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement, s'il n'y a pas d'autres limites fixées par le règlement.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

Conformément au code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du terrain d'assiette de l'opération, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

12. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée sont à privilégier.

Ces matériaux et dispositifs doivent s'assurer de leur bonne intégration architecturale et paysagère de la construction dans le milieu environnant.

Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions (notamment, le bois et les végétaux en toiture) sont autorisés.

Les portes, portes-fenêtres et volets isolants tels que définis par le code de l'Urbanisme sont à privilégier.

Pour les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, et notamment les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé une orientation par ordre de priorité sud, ouest et est.

Les équipements de récupération des eaux de pluie doivent tendre à respecter les dispositions de l'article 4 relatif aux rejets des eaux pluviales.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s' intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

ZONE UP 32

Villeneuve-Saint-Georges - Zone UP 32 : Cette zone correspond aux différents secteurs de projet sur la commune.

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupations et utilisations du sol interdites :

Les dépôts de toute nature sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif,
Les terrains de stationnement des résidences mobiles et démontables en dehors des terrains aménagés à cet effet.

Les constructions et installations destinées à la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
- ou au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

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

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Les constructions et installations destinées à l'artisanat et commerce de détail, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
				- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone.
	Bureau			Les constructions et installations destinées à aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération ne peut comprendre qu'un seul accès sur la voirie à l'exception :

- Des opérations qui s'inscrivent sur une parcelle dont l'ensemble du linéaire cumulé donnant sur l'espace public est égal ou supérieur à 20 mètres,
- Des opérations qui s'inscrivent sur une parcelle donnant sur deux voies.

2. Voirie

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

Les aménagements, les extensions de moins de 20 % de la surface de plancher des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article sont toutefois admis, à condition qu'ils n'entraînent pas de création de nouveau logement.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Dispositions communes à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales

Dispositions générales

Les règlements applicables sur le territoire du SyAGE sont les règlements eaux usées et eaux pluviales en vigueur au moment de la construction ou de l'aménagement.

Les réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales sont de type séparatif.

Les réseaux d'assainissement internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions règlementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales.

Protection contre les eaux issues du domaine public

Les solutions techniques destinées à éviter le reflux des eaux usées et des eaux pluviales dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera ainsi équipé d'un dispositif anti-reflux, le cas échéant. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Ils devront également résister à la sous-pression.

Si aucune bordure de trottoir ou si la ligne de bordure est interrompue ou abaissée au droit de la propriété, le propriétaire devra prévoir de protéger ses aménagements ou construction situés en dessous de la chaussée (limite de propriété à prévoir 15 cm au- dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

Dispositions à prendre vis-à-vis de la nappe phréatique

Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

Le règlement de gestion des eaux pluviales du SyAGE interdit également ces rejets dans les collecteurs du service public de gestion des eaux pluviales (réseau, caniveau, fossé, etc. …).

Tout projet doit ainsi être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir des dispositions constructives rendant la part de construction impactée étanche et préservant le reste de la construction des remontées d'eaux par capillarité.

Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

1. Eaux usées

Eaux usées domestiques

Les règlements applicables sur le territoire du SyAGE sont les règlements eaux usées et eaux pluviales en vigueur au moment de la construction ou de l'aménagement.

Les constructions devront être raccordées aux réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SyAGE.

Le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L. 213-10-2 du code de l'Environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation.

Dispositions applicables aux bassins et piscines

L'exutoire de ces bassins et piscines devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m3/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront également être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

2. Eaux pluviales

Dispositions générales

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.). Tout projet d'aménagement devra, en règle générale, intégrer la gestion des eaux de pluie (quantitative et qualitative) à la source.

L'aménagement du site en revêtements perméables, l'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les solutions recherchées en priorité pour la gestion des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, à titre dérogatoire et après mise en place de dispositifs limitant le rejet, une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 1),
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 2),
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention (niveau 3).

Pour les dérogations de niveau 1 et 2, les rejets vers les ouvrages du service public ne devront pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le règlement de gestion des eaux pluviales ou dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, s'il existe.

Pour les 3 niveaux de dérogation, la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

La pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement.

Préconisations en matière de dispositif de gestion des eaux pluviales

Par souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

3. Déchets

Dispositions générales

Toute construction ou installation nouvelle destinée à de l'habitation et aux programmes d'activités économiques (bureaux, industries, commerces, artisanat) doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals.

Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux nor mes édictées par le règlement sanitaire départemental.

Une notice de gestion du stockage des déchets ménagers en annexe du PLUi précise les différentes dispositions décrites ci-après.

Modalités de calcul pour les immeubles à destination d'habitation

- Aménagement des locaux de stockage en habitat individuel : en habitat individuel, les propriétaires sont tenus de pouvoir stocker au moins trois types de récipients (bacs) au sein de leur parcelle.
- Aménagement des locaux de stockage en habitat collectif :

- Dimensions des locaux de stockages des bacs : le local de stockage des bacs doit permettre d'entreposer et de déplacer ceux-ci de manière aisée. Chaque bac doit être facilement accessible. Les bacs d'ordures ménagères et de tri sélectif doivent être bien séparés.

Le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter le dimensionnement minimal suivant :

Nombre de logements de l'opération	Surface minimale du local à déchets à prévoir
De 3 à 6 logements	5 m²
De 7 à 11 logements	8 m²
De 12 à 15 logements	12 m²
Au-delà de 15 logements	Au minimum 0,90 m² par logement

A ces locaux de stockage des bacs, s'ajoutent les mètres carrés nécessaires au stockage des encombrants.

- Stockage des déchets encombrants et des déchets d'équipements électriques et électroniques : afin que le stockage des déchets encombrants et des déchets d'équipements électriques et électroniques ne constitue pas une gêne pour les occupants, il est recommandé de créer ou d'aménager un local dans lequel ces déchets pourront être entreposés en attente de leur enlèvement par le service de collecte.

La surface recommandée pour un tel local est de 0,15 m² par logement.

Les caractéristiques liées à l'aménagement des locaux de stockage en habitat collectif sont définies au sein de la notice de gestion de stockage des déchets annexée au PLUi.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

Les constructions ou parties de construction devront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques de 2 mètres minimum.

2. Dispositions particulières

Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Pour les constructions en alignement sur voie et emprise publique, des saillies générées par l'isolation thermique d'un maximum de 0,30 mètre sont autorisées à partir du premier étage.

Cas des saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade

Les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade sont autorisées sur le domaine public mais ne devront pas dépasser 1,50 mètre de profondeur.

Si une emprise sur le domaine public est nécessaire, les saillies telles que définies précédemment devront être situées en surplomb du domaine public à 3 mètres au moins du sol.

Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du présent article

Les extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux dispositions générales du présent article doivent être édifiées :

- dans le respect des règles définies aux dispositions générales du présent article,
- ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante.

Cas des terrains situés à l'angle de plusieurs voies

Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, les dispositions générales du présent article sont appréciées par rapport à la voie sur laquelle s'organise l'accès des véhicules motorisés au terrain.

La ou les autres voies seront ainsi considérées comme des limites séparatives, et les constructions devront respecter les dispositions de l'article 5 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait de deux mètres minimum de l'alignement.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- En limites séparatives,
- Ou en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

2. Dispositions particulières

Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Dans le cas d'un retrait, des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie aux dispositions générales du présent article sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

Cas des saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade

Les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade sont autorisées dans la marge de retrait située en limite séparative mais ne devront pas dépasser 1,50 mètre de profondeur.

Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du présent article

Les surélévations et les extensions, sans création de vue(s) supplémentaire(s) directe(s), des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux dispositions générales du présent article doivent être implantées :

- dans le respect des règles définies aux dispositions générales du présent article,
- ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, à condition que l'extension ou la surélévation ne comporte pas de vues directes.

Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait de deux mètres minimum de la limite séparative.

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

1. Dispositions générales

La distance doit être au moins égale :

- à 6 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes,
- à 2,50 mètres, si aucune des deux façades ne comporte d'ouverture créant des vues directes.

2. Dispositions particulières

Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Une implantation différente de celle définie aux dispositions générales du présent article est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

Cas d'absence de distance minimale

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- La construction principale et la ou les construction(s) annexe(s) et/ou les ouvrages techniques,
- Plusieurs constructions annexes et/ou les ouvrages techniques à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres à l'égout.

Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du présent article

Les surélévations et les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 6.1 doivent être implantées :

- dans le respect des règles définies aux dispositions générales du présent article,
- ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, sans aggraver la non-conformité de la construction par rapport aux générales du présent article.

Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics

La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics n'est pas réglementée.

7. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions n'est pas réglementé.

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

1. Dispositions générales

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les espèces et variétés de végétaux implantés seront détaillées par le pétitionnaire.

Il est interdit d'implanter les espèces suivantes, considérées comme invasives (conformément à l'annexe ci-dessous) :

ANNEXE NON EXHAUSTIVE :

Taxon de référence	Nom vernaculaire
Acer negundo L.,	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo

1753	
Ailanthus altissima (Mill.) Sw ingle, 1916	Faux-vernis du Japon, Vernis du Japon, Ailanthe
Amorpha fruticosa L., 1753	Indigo du Bush, Amorphe buissonnante
Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla fausse-fougère
Baccharis halimifolia L., 1753	Séneçon en arbre, Baccharis à feuilles d'Halimione
Bidens frondosa L., 1753	Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu
Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes
Egeria densa Planch., 1849	Égéria, Élodée dense
Elodea canadensis Michx., 1803	Élodée du Canada
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée à feuilles étroites
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi
Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge, Impatiente glanduleuse
Impatiens parviflora DC., 1824	Balsamine à petites fleurs, Impatientes à petites fleurs
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Lagarosiphon majeur
Lemna minuta Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
Ludw igia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Ludw igie à grandes fleurs, Jussie
Ludw igia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil
Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renouée du Japon
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia, Carouge
Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon sud-africain
Solidago canadensis L., 1753	Tête d'or
Solidago gigantea Aiton, 1789	Tête d'or
Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé
Symphyotrichum novi-belgii (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Obligations de végétaliser

50 % minimum de la surface libre de toute construction doivent être traités sous forme d'espaces verts dont 60 % en pleine terre.

Ces espaces verts pourront être réalisés au sol (sous forme de pleine terre) ou en structures (sur dalle, toitures végétalisées…).

Obligation de planter

Les surfaces libres de constructions, en dehors des surfaces dédiées au stationnement, doivent être végétalisées à raison d'au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² des surfaces libres de constructions entamée ou achevée.

Au sein des surfaces dédiées au stationnement, dans le cas où plus de deux places de stationnement seraient réalisées, les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de surface affectée au stationnement par tranche entamée.

Les délaissés doivent être engazonnés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence, aux espaces bitumés ou enrobés.

2. Dispositions particulières

Toutefois, les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales de l'article 11 « stationnement », à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés,
- Aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point 21 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, à l'exception des édicules techniques liés à la production d'énergie renouvelable.

2. Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux dispositions générales du présent article, à condition qu'ils n'entrainent pas d'augmentation de la hauteur de la construction existante.

Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics

Les dispositifs techniques des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les bâtiments et les accès voiture doivent être adaptés au sol et conçus au plus près du nivellement existant.

Lorsque la construction est située dans le périmètre de l'AVAP, les travaux sur les constructions existantes ou les constructions nouvelles devront respecter le règlement de l'AVAP.

2. Matériaux

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes sera à privilégier. Les matériaux de facture contemporaine pourront être employés sous réserve d'une finition de qualité.

Les matériaux d'aspect précaire sont interdits.

En façade, l'utilisation de bardages métalliques, ou de matériaux composites, est autorisée si cette utilisation fait l'objet d'un traitement soigné dans le cadre d'une composition de façade.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

3. Façade

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

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,… est préconisée.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

L'aspect extérieur des bâtiments annexes doit être adapté à la fonction du bâtiment (garage, abris de jardin…).

Afin d'assurer leur intégration dans l'environnement urbain ou paysager, les façades doivent présenter une composition propre à travers :

- les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit : ces derniers ne peuvent être laissés apparents sur les façades, (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre…) ;
- les pignons et les clôtures : à leur égard, les matériaux d'aspect précaire sont interdits ;
- les tôles ondulées et les matériaux excessivement réfléchissants sont interdits.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, les saillies) peuvent être autorisées.

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature.

Si cette similitude n'est pas possible, il doit être recherché une suffisante parenté d'aspect et de couleur entres les bâtis, et présenter un aspect convenable tout en permettant d'assurer une bonne conservation.

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

Les pares vues des balcons, terrasses et loggias doivent s'intégrer harmonieusement à la construction.

4. Les toitures

Pour les toitures, l'utilisation de couvertures apparentes d'aspect précaire est interdite. Les couvertures seront dans le ton général des toitures environnantes.

Toutes couvertures apparentes en tôle ondulée, en plaques de carton goudronné ou de fibrociment, sont interdites. Les matériaux présentant un aspect imitant un matériau noble sont interdits.

Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement, qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue les plus éloignés.

Les édicules et les ouvrages techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction et afin de ne pas être visibles depuis l'espace public, leur traitement devra être fait avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.

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.

Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

5. Les clôtures

Le traitement, le choix des matériaux, les couleurs des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Lorsque le terrain est en pente, les clôtures sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur chacune. La hauteur s'apprécie au point médian de chacune d'elles.

Dans le cas d'une clôture ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au point médian de ladite clôture.

Dispositions relatives aux clôtures sur rue

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- D'un mur plein de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre avec chaperon. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès),
- ou d'un dispositif ajouré constitué :
    - d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures - en particulier plastique, brande de bruyères, canisses… - est interdite.

La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dispositions relatives aux clôtures sur limites séparatives

La hauteur des clôtures sur les limites de propriété ne pourra pas dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel.

Les murs de maçonnerie devront être enduits.

L'utilisation de plaques de béton est interdite pour les clôtures de toute nature.

Dispositions spécifiques relatives aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les dispositions relatives aux clôtures sur rue et aux clôtures sur limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

6. Intégration des éléments techniques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Les paraboles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, antennes relais, …) doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les dispositifs techniques des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés de cette disposition.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

1.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soit réalisée au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, en respectant un minimum d'1 place par logement et dans la limite de 1,3 place par logement.

Conformément au code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisée au minimum 1 place de stationnement par tranche de 55 m²

de surface de plancher

Par ailleurs, au sein du périmètre de 500 mètres autour des transports en commun, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.

Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat

Il est exigé que soit réalisée au minimum 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec une exonération pour les 100 premiers m².

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il est exigé que soit réalisée au minimum 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Constructions destinées aux entrepôts

Il est exigé que soit réalisée au minimum 1 place de stationnement par construction.

Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

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

Normes de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus pour tous les établissements de plus de 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons et au minimum :

- Pour les activités : une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher ;
- Pour les commerces / industrie / artisanat : une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente.

1.2. Normes de stationnement pour les vélos

Il est exigé qu'un espace destiné au stationnement des vélos soit prévu avec un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (avec une rampe de pente maximale de 12 %).

Il est exigé qu'un point d'accrochage soit disponible pour chaque emplacement afin que les vélos puissent être rangés et cadenassés sans difficulté.

L'ensemble des calculs des espaces dédiés au stationnement des cycles vélos se fait par tranche entamée.

Constructions destinées à l'habitat

Pour les bâtiments destinés à l'habitation groupant au moins deux logements, il est exigé que soit réalisé un espace couvert et clos, voire un local, dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins égal à :

- 0,75 m² par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- 1,50 m² par logement, pour les logements de trois pièces principales et plus
- sans que cet espace ne puisse être inférieur à 3 m².

Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit dédié au stationnement des cycles non motorisés, un espace couvert et clos, voire un local, au moins équivalent à 1,50 m² pour 100 m² de surface plancher.

Constructions destinées aux commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, à l'artisanat et à l'industrie

Il est exigé que soient réalisés au minimum :

- un espace couvert et clos, voire un local, dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés.
- un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, équipé et suffisamment dimensionné pour l'accueil des visiteurs.

Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux établissements d'enseignement

Il est recommandé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, un espace couvert et clos, voire un local, dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés.

Il est recommandé que le nombre de places dédiées au stationnement des vélos, au sein d'un espace couvert et clos, voire d'un local, soit modulé suivant le type d'établissement d'enseignement :

- écoles primaires : une place pour huit à douze élèves
- collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves

1.3. Caractéristiques techniques des aires de stationnement

Les places doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,30 mètres
    - En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels, la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 mètres.
- Longueur : 5 mètres
    - Un dégagement de 5 mètres doit être également prévu, dans le cas d'une opération d'aménagement entraînant la réalisation de plus de 3 places de stationnement.

1.4. Modalités d'application des normes de stationnement

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par des travaux ne créant pas plus de 25 m² de surface de plancher et ne créant pas de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes.

Dans le cas contraire, chaque place supprimée doit être remplacée par une place de même nature.

1.5. Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée :

Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, pour une construction de 70 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement, s'il n'y a pas d'autres limites fixées par le règlement.

1.6. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

Conformément au code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du terrain d'assiette de l'opération, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

12. Performances énergétiques et environnementales

1. Dispositions favorisant la performance environnementale au regard de l'aspect extérieur des constructions

L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée sont à privilégier.

Ces matériaux et dispositifs doivent s'assurer de leur bonne intégration architecturale et paysagère de la construction dans le milieu environnant.

Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions (notamment, le bois et les végétaux en toiture) sont autorisés.

Les portes, portes-fenêtres et volets isolants tels que définis par le code de l'Urbanisme sont à privilégier.

Pour les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, et notamment les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé une orientation par ordre de priorité sud, ouest et est.

Les équipements de récupération des eaux de pluie doivent tendre à respecter les dispositions de l'article 3 « conditions de desserte des terrains par les réseaux publics » qui traite des rejets des eaux pluviales.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

ZONES UP 33 À 39

Vitry-sur-Seine - Zone UP 33 : Cette zone correspond à la ZAC Chérioux.

Vitry-sur-Seine - Zones UP 34 et 35 : Ces zones correspondent aux secteurs opérationnels des ZAC « Seine Gare Vitry » et «Gare Ardoines ».

Vitry-sur-Seine - Zone UP 36 : Cette zone correspond à la ZAC multi-Sites « RN7/Moulin Vert/ Plateau ».

Vitry-sur-Seine - Zone UP 37 : Cette zone correspond à la ZAC Rouget de Lisle.

Vitry-sur-Seine - Zones UP 38 et 39 : Ces zones correspondent aux secteurs opérationnels du projet de renouvellement urbain NPRU Coeur de Ville.

1. Destinations et sous-destinations

1. Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :

- En rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire de commerce, artisanat et service » repéré sur le plan de zonage, les changements de destination ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations autres que :
    - commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du règlement ;
    - activités de restauration ;
    - activités artisanales ;
    - équipements d'intérêt collectif et services publics ;
    - bureau.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
- L'installation permanente de résidences mobiles ou démontables constituant ou non un habitat permanent, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain.

2. Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration à condition d'être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qui ne portent pas atteinte à son caractère ;

3. Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

En zone UP 38, dans le secteur de mixité sociale figurant sur les dispositions graphiques, au moins 40 % de la surface de plancher destinée à l'habitat doit être affectée à des logements bénéficiant du concours financier de l'Etat, non compris les prêts locatifs intermédiaires (PLI) ainsi que les logements locatifs intermédiaires (LLI).

Zone UP 33

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			les constructions à usages d'habitation à condition d'être à destination de personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage, à la gestion et à l'entretien du domaine des constructions ou installations autorisées.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions à destination d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes : - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée dans la zone, - être réalisées sur la même unité foncière, - ne pas dépasser 50 % de la surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

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

Zone UP 34, UP 35 et UP 37

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions à destination d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes : - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée dans la zone, - être réalisées sur la même unité foncière, - ne pas dépasser 50 % de la surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UP 36

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions à destination d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes : - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée dans la zone,

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
				- ne pas dépasser 50 % de la surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UP 38 et 39

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions à destination d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes : - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée dans la zone, - être réalisées sur la même unité foncière, - ne pas dépasser 50 % de la surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

1. Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2. La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 mètres :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

3. Les voies à créer doivent à la fois :

- avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic ;
- permettre le cheminement sécurisé des piétons sur une largeur minimum d'1,40 mètre ;
- pour les voies en impasse d'une longueur de 50 mètres et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y faire demi-tour.

2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques et la configuration des accès automobiles doivent :

- être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès. Ils doivent éloignés être des carrefours existants, virages et autres lieux où la visibilité est mauvaise.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

3. Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 2,50 mètres de largeur sur une voie ouverte à la circulation.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 2,50 mètres en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

La longueur du bateau d'accès ne pourra dépasser 3 mètres en limite de propriété, correspondant à 5 mètres sur le linéaire de bordures abaissées (rampants compris), sauf pour les constructions et installation à vocation d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

4. Pour chaque façade d'un terrain, il est autorisé :

- 1 seul accès carrossable pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure à 20 mètres ;
- 2 accès carrossables maximum pour les terrains ayant une largeur de façade comprise entre 20 mètres et 40 mètres ;
- au-delà de 40 mètres de façade, il est autorisé 1 nouvel accès carrossable tous les 15 mètres de façade de terrain, sans dépasser 3 accès carrossables par façade de terrain.

5. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

6. L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- des aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics : dispositifs de signalisation, et d'éclairage public, supports de réseaux, élément de mobilier urbain …
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- du positionnement des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

7. 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.

8. Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale 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.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement.

1. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la règlementation en vigueur.

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

2. Assainissement des eaux usées

1. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans le sol, directement ou via un puisard, dans le milieu naturel ou dans un réseau pluvial est interdite.

3. Les eaux usées domestiques et assimilées

1. Toute construction, aménagement ou installation, extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démoli, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

2. Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

3. En l'absence de réseau, seules les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à conditions qu'elles soient équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

4. L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié.

4. Les eaux usées non domestiques

1. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

2. Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement

5. Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

3. Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

6. Gestion des déchets

1. Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires ou d'un ou plusieurs locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

Ces espaces doivent être fermés ou a minima couverts pour toute construction comportant au moins 3 logements.

Leurs emplacements doivent permettre la manipulation aisée des bacs et l'absence de stockage sur l'espace public.

Pour toute construction comportant au moins 3 logements, la surface totale minimale de ces espaces clos ou couverts doit respecter les règles suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5,5 m² + 0,35 m²x nombre de logements,
- Pour les constructions comportant 20 logements ou plus : 8 m² + 0,225 m² x nombre de logements.

Le résultat obtenu sera arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

2. Pour toute opération nouvelle comportant au moins 20 logements, une aire de présentation des bacs à la collecte doit être prévue en bordure immédiate de l'emprise publique. Sa surface minimum correspond au tiers de la surface de l'espace de stockage des déchets défini ci-dessus au point 1.

3. 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.

Un local dédié à la collecte des déchets doit également être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau de collecte pneumatique.

Les secteurs géographiques concernés sont la ZAC Rouget de Lisle, la ZAC Seine Gare Vitry, la ZAC Gare Ardoines, le secteur de la dalle Robespierre, le secteur Balzac (entre la rue Balzac, la rue Voltaire, la rue Grétillat et l'avenue du Général Malleret-Joinville), le secteur 8 mai 1945 (entre la rue Grétillat, 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).

4. Si l'opération bénéficie de la collecte pneumatique ou de conteneurs enterrés, elle n'est pas soumise aux prescriptions des points 1. et 2. du « 6. Gestion des déchets ».

5. Toute construction comportant au moins 3 logements, doit prévoir l'aménagement d'un local pour le stockage des déchets encombrants, facilement accessible. Celui-ci doit respecter les surfaces minimums suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m² minimum,
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m² + 1 m² supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
    - être ouvertes à la circulation automobile publique,
    - avoir une largeur minimale de 8 mètres en zone UP 33, UP 36, UP 37, UP 38 et UP 39 et 6 mètres en UP 34 et UP 35.

Les autres voies privées, les ruelles et les sentiers ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, …) relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- en cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade ou dans le paysage,
- au regard des règlements de voirie communal et départemental.

2. Dispositions générales

En secteur zone UP 33, UP 34, UP 35, UP 36 et UP 37 : il n'est pas fixé de règle.

En secteur zone UP 38 et UP 39, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Les éléments de modénature et les balcons saillants sur l'espace public doivent être situés à 5 mètres de haut minimum par rapport au niveau du trottoir et ne doivent pas dépasser 0,80 mètre de profondeur (et sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public).

3. Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement.

Dispositions générales

1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain, Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. La règle est le zéro rejet vers le réseau public. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes…) doivent être prises en compte.

2. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées (supérieures à une pluie courante) afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doit être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à 1l/s/ha. Pour les terrains inférieurs à 1 ha, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 1l/s. Pour les extensions ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

3. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre et perméables, toitures végétalisées …) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

4. Les espaces libres artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

5. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

6. Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débourbage, déshuilage,…).

7. Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources…) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

8. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur domaine public. Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméables (balcon, cour, allée …) doivent être collectées.

9. Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol après travaux ou de la voie de desserte des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

Dispositions particulières

1. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gyspe, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

2. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de calcaire, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est à limiter. Elle est toutefois possible dans la couche végétale supérieure de manière à favoriser l'évapotranspiration. Néanmoins pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

2. Dispositions générales

1. En zone UP 33, UP 34, UP 35 et UP 37 : les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance minimale à respecter est de 4 mètres.

2. En zone UP 36, il n'est pas fixé de règle.

3. En zone UP 38 et UP 39, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, les distances minimales à respecter sont calculées de la façon suivante :

- Façade avec baies(s) : la moitié de la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de 8 mètres ;
- Façade sans baie : 4 mètres.

4. Les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles, sauf en cas de servitude de cour commune : sans baie, ni pavé de verre sauf en UP2, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

3. Dispositions particulières

1. En zone UP 33 et UP 37, l'implantation en limite séparative d'un terrain inscrit en zone UC est interdite. La distance minimale à respecter est de 4 mètres.

2. En zone UP 34, UP 35, UP 37 et UP 38, les façades ou parties de façade des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, avec un retrait minimum d'un mètre.

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

1. Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, ou par des éléments d'architecture, ou par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

2. Dispositions générales

1. En secteur UP 33, UP 34, UP 35, UP 37, UP 38 et UP 39, il n'est pas fixé de règle.

2. En zone UP 36, lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 6 mètres.

7. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. Dispositions générales

Par dérogation à la définition « d'espaces verts » figurant dans le lexique, les espaces verts sur dalle et en toiture sont pris en compte dans le calcul des surfaces d'espaces verts exigées au titre du présent article.

Traitement paysager et espaces libres

1. En zone UP 33, au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts.

En zones UP 34 et UP 35 :

- dans le périmètre « Seine Gare Vitry » de l'OAP Ardoines, au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 13 % en espaces verts de de pleine terre.
- dans le périmètre « Gare Ardoines » de l'OAP Ardoines, au moins 30 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10 % en espaces verts de pleine terre.
- Sur les terrains situés entre les voies ferrées, la rue Pierre Sémard, le chemin latéral (futur cour de la Gare), et entre les voies ferrées, la rue des Fusillés et la rue Léon Geffroy, au moins 10 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts.

En zone UP 36, au moins 10 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre, sauf en cas de toitures terrasses végétalisées.

En zone UP 37, au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts.

En zones UP 38 et UP 39, au moins 10 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre. Dans l'OAP du projet Cœur de Ville, dans les ilots bordant le trottoir nord de l'avenue Barbusse (entre les rues Henri de Vilmorin et général de Gaulle) ; dans l'ilot Robespierre bordé par la rue Audigeois, l'avenue du général Leclerc et l'avenue Robespierre ; dans l'ilot Choisy bordé par la rue de Choisy, l'avenue du 8 mai 1945 et la rue Ampère, il n'est pas exigé d'espace vert de pleine terre si les toitures terrasses sont végétalisées avec une mise en œuvre garantissant une épaisseur de terre végétale minimale de 40 cm.

2. En zone UP 33, le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre au moins 70 % de la surface du terrain située dans la marge de recul de la construction par rapport à l'emprise publique.

En zones UP 34, UP 35 et UP 37, en cas de rez-de-chaussée à destination de logement ou d'hébergement, le taux fixé ci-dessus comprend l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre au moins 40 % de la surface du terrain située dans la marge de recul de la construction par rapport à l'emprise publique.

En zone UP 37, cette prescription ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique liée au réseau de transport en commun (sous-station de redressement de tramway notamment).

En zone UP 37, le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre au moins 40 % de la surface du terrain située dans la marge de recul de la construction par rapport à l'emprise publique.

En zones UP 38 et UP 39, le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre au moins 50 % de la surface du terrain située dans la marge de recul de la construction par rapport à l'emprise publique.

3. Les exigences d'espaces verts ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Traitement des toitures et terrasses

En zone UP 33, au moins 85 % des toitures ayant une pente inférieure à 25°, hors édicules techniques, et système de production d'énergie et hors affectation à un usage collectif, doivent être végétalisées. En cas d'impossibilité technique, une compensation par une végétalisation à surface égale de surfaces verticales est possible sous forme de système hydroponique, organique ou gabion.

En zones UP 36 et UP 37, au moins 70 % des toitures ayant une pente inférieure à 25°, hors édicules techniques et système de production d'énergie, et hors affectation à un usage collectif, doivent être végétalisées.

En secteur UP5 zones UP 38 et UP 39, au moins 60 % des toitures terrasses non accessibles, hors édicules techniques, doivent être végétalisées et/ou intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Plantations et aménagements paysagers

1. Les espaces libres et en particulier la [marge de recul] 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 ; ou de rétractation des sols argileux ;
- 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, telle qu'elle est prévue à l'article 4 dans la section « 3. Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales », dans la conception de leur composition et de leur traitement.

2. Les surfaces libres (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 100 m².

3. Les espaces libres végétalisés doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée intégrant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

4. Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre (accessibilité pour l'entretien, arrosage, ancrage des végétaux, résistance au vent des végétaux…).

5. Les arbres doivent être plantés dans une fosse de plantation au moins égal à 10 m3. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 mètres.

6. En zones UP 33, UP 34, UP 35 et UP 37, les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 150 m² de la superficie affectée à cet usage.

En UP3 et UP5 zones UP 36, UP 38 et UP 39, les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

7. En secteur UP1 zone UP 33, tout projet d'aménagement et de construction doit être conçu pour valoriser les qualités et composantes paysagères du domaine.

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.

8. En UP4 zone UP 37, les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

9. Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

10. En UP4 zone UP 37, dès lors que les toitures terrasse des constructions sont conçues pour être végétalisées, l'épaisseur de terre doit être au minimum de :

- 50 cm pour les toitures terrasse des constructions comprenant un ou deux niveaux.
- 30 cm pour les toitures terrasse des constructions comprenant entre 3 et 5 niveaux.
- 10 cm pour les toitures terrasse des constructions comprenant 6 niveaux et plus.

11. Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives prévues au présent article.

Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Les « espaces verts protégés » (EVP)

1. Les espaces verts à protéger doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel.

La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres et espaces verts.

2. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximum de 5 m² et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

3. La modification de l'état des terrains faisant l'objet de cette protection est admise à condition de conserver la superficie de l'espace vert et de maintenir leur unité et leur caractère. Elle devra contribuer à les mettre en valeur.

4. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Les espaces verts communs des ensembles résidentiels

Les espaces verts communs des ensembles résidentiels localisés au plan de zonage, être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à une recomposition paysagère servant l'ensemble du projet d'aménagement.

La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres et espaces verts.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux, sauf en zone UP 38 et UP 42 où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,50 mètre de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre de hauteur et à condition d'être traités à claire-voie.

2. Dispositions générales

1. En zone UP 33, la hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser :

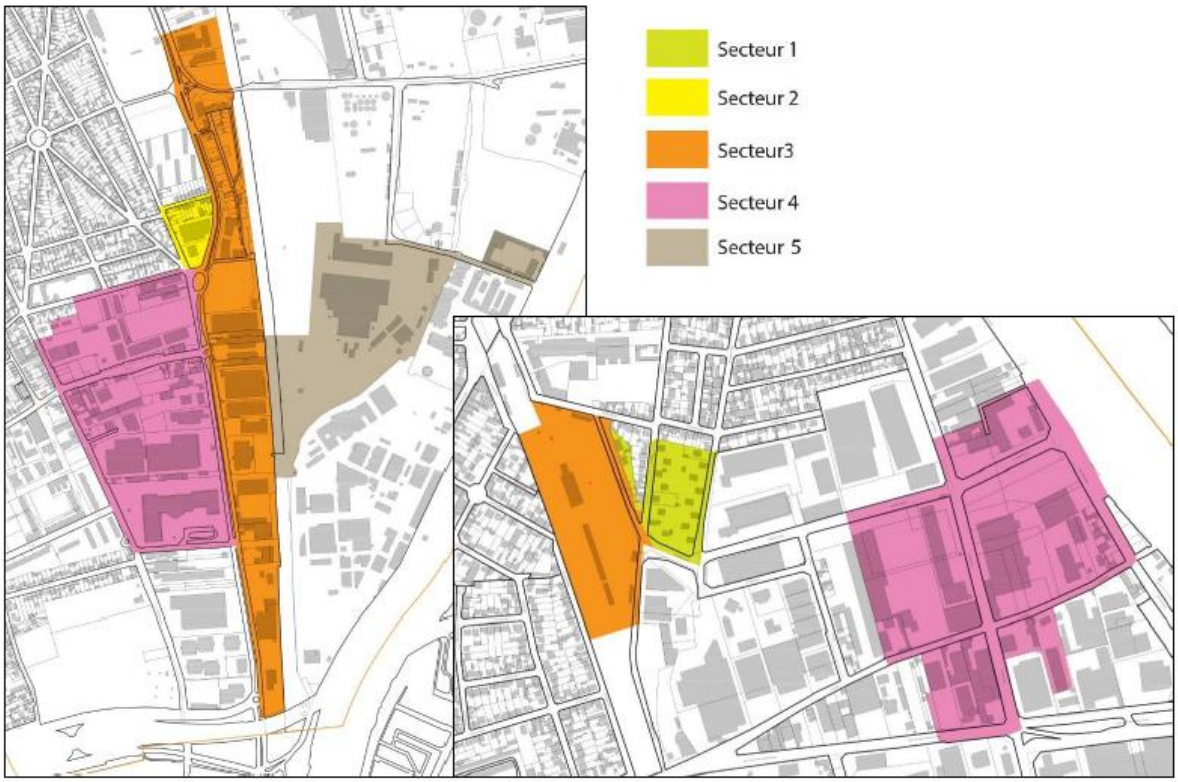
- 21 mètres pour les constructions situées sur la pointe Nord à l'angle de la rue Tremblay et de la rue Julian Grimau ;
- la hauteur de la construction d'origine pour les extensions des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage ;
- 31,50 mètres pour les autres constructions, avec deux émergences ponctuelles possibles à 50 mètres, de hauteur maximum qui doivent être localisées dans les secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation du domaine Chérioux ;

2. En zones UP 34 et UP 35 : sauf indication graphique contraire dans l'OAP « Ardoines », des dispositions particulières de hauteurs sont fixées en fonction de 5 sous-secteurs, tels que repérés sur les documents graphiques suivants :

- Secteur 1, la hauteur totale ne peut pas dépasser 14 mètres, sachant que pour le secteur « Seine Gare Vitry » de l'OAP, les hauteurs maximales sont limitées à :
    - 10 mètres à compter des plus hautes eaux connues pour les constructions ou parties de constructions implantées dans une bande de 10 mètres en limite séparative latérale d'un terrain bâti inscrit en zone UH (pavillonnaire) ;
    - 4 mètres à compter des plus hautes eaux connues pour les constructions ou parties de constructions implantées dans une bande de 12 mètres en limite séparative de fond avec un terrain bâti inscrit en zone UH (pavillonnaire).
- Secteur 2, la hauteur totale ne peut pas dépasser 23 mètres ;
- Secteur 3, la hauteur totale ne peut pas dépasser 35 mètres ; portés à 65 mètres pour les émergences ponctuelles indiquées dans le secteur Gare Ardoines de l'OAP ;
- Secteur 4, la hauteur totale ne peut pas dépasser 35 mètres, sauf émergences ponctuelles citées ci-après, et doit respecter les conditions suivantes :
    - Pour le secteur Gare Ardoines de l'OAP
        - Pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 mètres d'un terrain bâti inscrit en zone UH (pavillonnaire), occupé par une construction mesurant moins de 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère le plus haut, la hauteur totale ne peut pas dépasser 29 mètres,
        - Rue Malleret Joinville, la hauteur totale ne peut pas dépasser 23 mètres,
        - Rue Voltaire et Olympe de Gouges, la hauteur totale ne peut pas dépasser 35 mètres.

- Pour le secteur Seine Gare Vitry de l'OAP
  - Avenue Salvador Allende, la hauteur totale ne peut pas dépasser 35 mètres et est au minimum de 10 mètres, la hauteur pourra être portée à 45 mètres pour les émergences ponctuelles indiquées dans l'OAP
  - dans les ilots dédiés à l'activité repérés dans l'OAP, la hauteur totale ne peut pas dépasser 35 mètres et est au minimum de 6 mètres.

- Secteur 5, la hauteur totale ne peut pas dépasser 50 mètres.

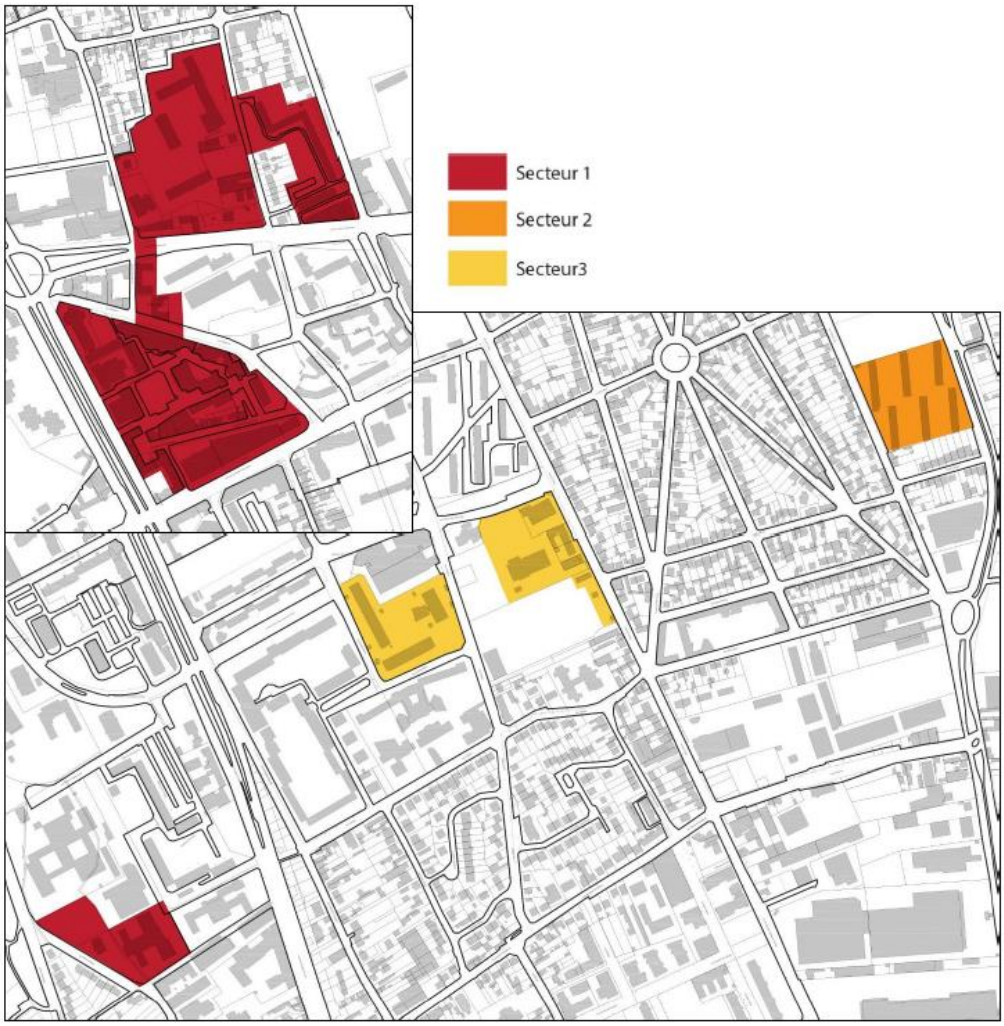


3. En zone UP 36, la hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser 25 mètres.

4. En zone UP 37, la hauteur de la construction est calculée à partir du terrain après travaux. La hauteur totale ne peut pas dépasser 31 mètres au Nord de la rue Voltaire et 33 mètres au Sud de la rue Voltaire. Elle doit respecter les modulations de hauteur inscrites dans l'OAP.

5. En zones UP 38 et UP 39 : sauf indication graphique contraire dans les OAP « Robespierre » et « Barbusse », des dispositions particulières de hauteurs sont fixées en fonction de 3 sous-secteurs, tels que repérés sur les documents graphiques suivants :

- Secteur 1, la hauteur totale ne peut pas dépasser 28 mètres, portées à 34 mètres pour des émergences ponctuelles indiquées dans les OAP.
- Secteur 2, la hauteur totale ne peut pas dépasser 25 mètres ;
- Secteur 3, la hauteur totale ne peut pas dépasser 20 mètres.



10. Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

1. 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 monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et des tissus avoisinants.

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

3. En zone UP 33, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent aussi être adaptés :

- au caractère et à l'intérêt du domaine Chérioux, tant dans sa qualité architecturale que paysagère ;
- à son ordonnancement pour préserver les perspectives et les transitions entre le végétal et le bâti.

À ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le domaine au regard de ses composantes essentielles afin de respecter, voire valoriser, leur ordonnancement ;

- les éléments patrimoniaux naturels et bâtis du domaine, afin que le projet valorise des perspectives.

1.1. 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, notamment en étant construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Les volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaitre sur l'extérieur.

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 descentes d'eaux pluviales, les coffrets et éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale des constructions.

Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures devront être traitées avec autant de soin que les autres façades.

1.2. Aspect des matériaux et couleurs

Les matériaux choisis et les dispositifs assurant une végétalisation doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, le choix et la mise en œuvre des matériaux apparents doivent leur permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

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

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

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

L'utilisation de carreaux de plâtre apparent en rez-de-chaussée est interdite, même à titre provisoire.

Toitures

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction et présenter une simplicité de volume.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment sont interdites. L'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de l'énergie solaire qui peuvent y être implantés.

Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

Les édicules techniques (cheminées, conduits, machineries d'ascenseurs, garde-corps en toiture) doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau, sauf dans le cas de modification de constructions existantes.

Clôtures

1. La hauteur des clôtures, exception faite des piliers, doit être au plus égale à 2 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement). En zone UP 33, cette hauteur est portée à 2,20 mètres.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des équipements d'intérêt collectif et services publics, ou destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt si des conditions de sécurité le justifient.

2. L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions présentes sur le terrain. L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

Sur toutes les clôtures en bordure d'emprise publique, sont interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

3. En limite séparative, la conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par linéaire de clôture. Les haies et les clôtures devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement des eaux de surface.

4. En limite séparative, les clôtures peuvent être pleines ou ajourées à plus de 50 % de leur surface. Hors zones UP 34 et UP 35, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haie vives, végétation grimpante…).

5. Les coffrets techniques de tout bâtiment ayant au moins une façade sur la limite avec l'espace public doivent être intégrés dans les façades et capotés. Dans les seuls cas où tous les bâtiments du lot sont en tout point en retrait par rapport à l'espace public, les coffrets pourront être intégrés à la clôture.

6. En zone UP 33, le traitement des clôtures doit permettre une perméabilité visuelle à l'intérieur du domaine et depuis les voies le bordant.

7. En zone UP 37, dès lors que les clôtures comprennent des parties pleines, ces dernières ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 80 cm.

En limite séparative, les clôtures devront être végétalisées. Les clôtures et supports de clôtures devront avoir un aspect bois.

2. Dispositions particulières

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.

Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, dès lors des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

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

11. Stationnement

1. Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places commandées sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à condition d'être au plus égale à 5 % du nombre total de places à réaliser, et si cela est justifié par la configuration du site.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué :
- dès la première tranche entamée de surface de plancher
- et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 1,2 places par logement x 4 logements = 4,8 places, soit 5 places ; ou bien 1,2 places par logement x 2 logements = 2,4 places, soit 2 places).

2. Dispositions générales

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

Normes de stationnement des automobiles

Les dimensions des places de stationnement sont les suivantes :

Les places créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (hors places pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres

Au maximum 10 % des places de stationnement peuvent être de dimensions réduites à 2,30 mètres de large par 4,2 mètres de long. Elles sont alors localisées dans les espaces interstitiels contraints.

Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement du nombre de véhicules correspondant aux normes indiquées dans le tableau ci-dessous.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, et en application de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes de ces commerces, ne peut excéder les trois quarts de la SdP des bâtiments affectés au commerce.

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà de 5 mètres, la pente maximale admise est de 18 %.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, et le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite, les livraisons (déchargements, chargements, manutentions).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une station de transport en commun structurant repérée sur le plan de zonage et dénommé « ZONE TC » dans les tableaux suivants.

SdP = Surface de Plancher*

Destination de la construction	**Norme Plancher** **(le minimum exigé)**	**Norme Plafond (maximum réalisable)**
Logement	**Hors zone TC et hors zones UP 34 et UP 35 :** 1,2 place par logement **Zone TC et en zones UP 34 et UP 35 :** 1 place par logement	Pas de norme plafond.
Logement social	0,5 place par logement	
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation	**Hors zone TC** : 1 place par tranche de 150 m² de SdP **Zone TC :** 0,5 place par tranche de 150 m² de SdP	

sociale (personnes âgées, foyers divers, …)		
Bureaux	1 place par tranche de 150 m² de SdP En zones UP 33, UP 34, UP 35 et UP 37, 1 place par tranche de 165 m² de SdP	**Hors zone TC** : 1 place / 50 m² de SdP **Zone TC** : 1 place / 60 m² de SdP
Commerces de détail	- Il n'est pas fixé de règle : - Jusqu'à 190 m² de SdP - Jusqu'à 2 000 m² de SdP sur un « linéaire commercial de commerce, artisanat et services » - Au-delà de 190 m² de SdP hors « linéaire commercial de commerce, artisanat et services » et au-delà de 2 000 m² sur « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » : - 1 place pour les premiers 200 m² de SdP, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m²	Pas de norme plafond
Artisanat	**Hors zone TC et hors sous-secteur zones UP 34 et UP 35 :** 0,75 % de la SdP créée **Zone TC et en sous-secteur zones UP 34 et UP 35 :** 0,5 % de la SdP créée	Pas de norme plafond
Hébergement hôtelier et touristique	0,15 place par chambre	**En zone TC** : 0,5 % de la SdP **Hors zone TC** : 0,5 place par chambre
Restauration	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Jusqu'à 190 m² de SdP : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 190 m² de SdP : 1 place par tranche de 100 m² de SdP	Pas de norme plafond.
Entrepôt	0,75 % de la SdP créée	Pas de norme plafond
Commerce de gros Industrie	0,75 % de la SdP créée	Pas de norme plafond
Equipements d'intérêt collectif et services publics Salles d'art et de spectacles. Centre de congrès et d'exposition et cinéma	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livraisons, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

Concernant les aires de livraison, ils convient de se référer l'article relatif à la « réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons » dans « 3. Dispositions particulières ».

Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation.

Pour toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination de la construction	**Norme Plancher (minimum)**
Logement/Logement social	1,5 m² par logement avec une superficie minimale totale de 3 m²
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,50 % de la SdP dédiée à l'hébergement
Bureaux	1,5 m² par tranche de 100 m² de SdP
Artisanat Commerces de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :	- Jusqu'à 500 m² de SdP : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 500 m² de SdP : 1 place par tranche complète de 200 m² de SdP + 1 place pour visiteurs.
Hébergement hôtelier et touristique	5 m² par tranche de 1000 m² de SdP
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Entrepôt Commerce de gros Industrie	5 m² par tranche de 1000 m² de SdP
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 place (1,5 m²) par tranche de 400 m ² entamée

Centre de congrès et d'exposition et cinéma ?	
Ecoles primaires (à l'exception des maternelles)	1 place (1,50 m²) pour 12 élèves.
Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur	1 place (1,50 m²) pour 12 élèves.

3. Dispositions particulières

Normes de stationnement pour les constructions existantes

1. Quelle que soit la nature de l'opération réalisée sur une construction existante, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des normes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

2. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Cependant, il n'est pas exigé la création de places de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation, restauration, surélévation, aménagement et extension d'une construction existante à usage d'habitation.

Dans le cas de divisions foncières, il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.

3. Pour les véhicules motorisés, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur, sur demande justifiée de sa part, peut être autorisé à réaliser celles-ci à proximité de son opération :

- soit sur un terrain lui appartenant et situé à moins de 500 mètres à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 500 mètres à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,

- soit en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Modalités de réalisation pour les espaces de déchargement et les aires de livraison

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

Pour les constructions neuves à destination de bureaux, entrepôt, industrie, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être aménagée par tranche complète de 3 000 m² de surface de plancher.

Pour les constructions neuves à destination de commerce ou d'artisanat, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons et/ou une aire de manutention doit être aménagée par tranche entamée de 1 000 m² de surface de plancher non compris les surfaces de réserve.

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :

- Hauteur : 4,20 mètres, sauf pour les constructions à destination de bureaux, commerce ou artisanat,
- Surface : 35 m²

Mutualisation des places de stationnement

Mutualisation des places de stationnement

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 « de stationnement pour les véhicule électriques ou hybrides rechargeables » et « de stationnement des vélos » 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 points « normes de stationnement pour les véhicule électriques ou hybrides rechargeables » et « normes de stationnement des vélos » soit supérieur ou égal à 3 places ;
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition…) soit conçu pour un usage permettant la banalisation, 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 points « normes de stationnement pour les véhicule électriques ou hybrides rechargeables » et « normes de stationnement des vélos » 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.

Mutualisation des places de stationnement pour les espaces de déchargement et les aires de livraisons

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des industries, commerces, entrepôts ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

12. Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Les infrastructures et réseaux de communications numériques

1. Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

2. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.