

**Plan**

**Local**

**Urbanisme**

**intercommunal**

## **4.5 Règlement en zones UP**

# **DOSSIER APPROBATION**

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

## 1. Dispositions générales du règlement des zones de projets UP

### 1.1. Champ d'application territorial du PLUi

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

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

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

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

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Articulation du règlement avec les plans masses

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

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

#### Articulation du règlement avec les schémas

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

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

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

#### Annexes réglementaires sur le patrimoine bâti et le patrimoine naturel

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

## 1.4. Organisation et contenu du présent règlement

#### Structure du dispositif réglementaire

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

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

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

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

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

#### Utilisation du présent règlement

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

Si concerné par un secteur d'OAP sectorielle :

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

### 1.5. Hiérarchie des normes et dispositions spécifiques

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

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

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

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

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

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

#### Règle particulière pour les équipements publics et d'intérêt collectif

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

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

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

#### Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

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

A titre d'information :

##### **Article R111-2 du code de l'urbanisme**

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

##### **Article R111-4 du code de l'urbanisme**

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

**Article R111-25 du code de l'urbanisme**

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

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

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

**Article R111-26 du code de l'urbanisme**

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

**Article R111-27 du code de l'urbanisme**

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

**Adaptations mineures**

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

**Reconstruction après destruction ou démolition**

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

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

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

#### Application du règlement aux lotissements

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

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

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

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

#### Risques liés aux inondations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Risques liés aux mouvements de terrain

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

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

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

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

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

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

### Risques technologiques

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

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

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

### Nuisances liées aux bruits

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

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

A titre d'information :

#### Article L112-10 du code de l'urbanisme

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

*A cet effet :*

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article L112-12 du code de l'urbanisme**

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

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

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

(1) Sous réserve de mesures d'isolation acoustique

### Nuisances liées à la pollution des sols

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

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

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

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

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

## Règlement des zones UP 18 à 20 – Orly – ZAC du Chemin des Carrières / ZAC intercommunale Thiais-Orly / Secteur Parc en Scène – Quinze Arpents

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 SENIA et du Pont de Rungis (Constellation, parkings Air France, franges de la cité-jardin).

Orly - Zone UP 20 : Cette correspond au secteur du projet Parc en Scène / 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 :
  - o Liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - o Liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - o Nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
  - o 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... |
|-------------------------------------------|---------------------------------|------------|------------|-------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                         | Logement                        |            |            |                               |
|                                           | Hébergement                     |            |            |                               |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b> | 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<br>PRIMAIRE, SECONDAIRE ET<br>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<br>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<br>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...                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                      | Logement                                                                    |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                        | Hébergement                                                                 |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                              | 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                                                                      |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b> | 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 autorisées les constructions à destination d'entrepôt lié à une activité autorisée et dans la limite de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                          |
|                                                                        | Bureau                                                                      |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                        | Centre de congrès et d'exposition                                           |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                        | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>             | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                        | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Destinations                                  | Sous-destinations                                           | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions... |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------------------|
|                                               | 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                       |            |            |                               |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b> | 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 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.

#### 3.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Sont soumis à des conditions particulières :

- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - o Liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - o Liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - o Nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
  - o 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... |
|------------------------------------------|---------------------------------|------------|------------|-------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                        | Logement                        |            |            |                               |
|                                          | Hébergement                     |            |            |                               |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b> | Artisanat et commerce de détail |            |            |                               |
|                                          | Restauration                    |            |            |                               |

| A 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                                                                   |            |            | 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 autorisées 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 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.

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 maîtrise 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

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions communes écrites (gestion des déchets).

### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau, ou à tout autre réseau permettant la mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé.

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 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 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 dépassent pas sur l'emprise des voies et emprises publiques.

## 5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

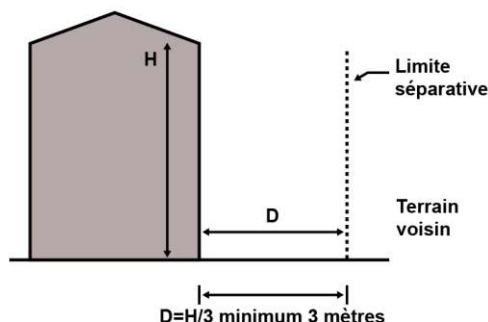
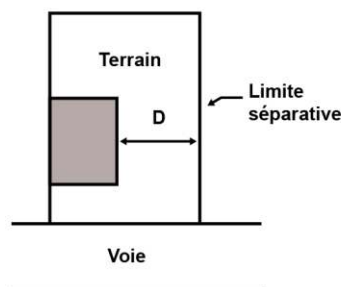
### 1. Dispositions générales

1. Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

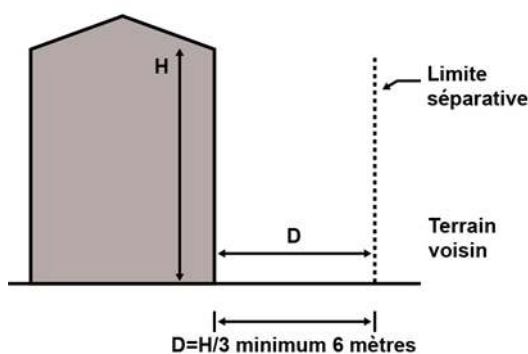
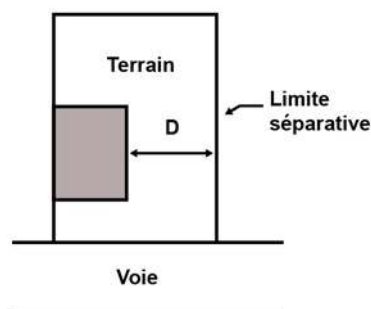
2. Les constructions doivent être édifiées en retrait de la limite séparative formant le fond du terrain.

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 :

- En zone UP 18 :  $D=H/3$  avec un minimum de 3 mètres.

Vue en coupeVue en plan

- En zone UP 19 et UP 20 :  $D=H/3$  avec un minimum de 6 mètres.

Vue en coupeVue en plan

## 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 m<sup>2</sup>, 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 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 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 m<sup>2</sup> de pleine terre équivaut à 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts complémentaires),
- 0,8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre (100 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur dalle équivaut à 80 m<sup>2</sup> d'espaces verts complémentaires),
- 0,5 pour les toitures, murs végétalisés et stationnements enherbés (100 m<sup>2</sup> de ce type d'espaces équivaut à 50 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> 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 hauteur maximale 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 pierreux ocrés, 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.

### 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. 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 du bâtiment dès que possible ou dans tous les cas 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 5 ne le permettent pas.

9. Les châssis fixes et translucides ne peuvent pas constituer l'unique source d'éclairage 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 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                      | <b>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État</b><br>0,5 place de stationnement par logement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                        | <b>Logement</b><br>1 place de stationnement par logement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                        | <b>Hébergement</b><br>Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Bureau</b>                          | Il ne pourra être construit plus de 1 place pour 60 m <sup>2</sup> 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).<br><br>Il ne pourra être construit plus de 1 place pour 50 m <sup>2</sup> 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).<br><br>1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> pour 6 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher. |
| <b>Commerce et activité de service</b> | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.<br><br>1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons au-delà de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Entrepôt</b>                        | 1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.<br><br>1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                |                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Industrie</b>                                               | 1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.<br>1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons. |
| <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>                     | 1 place par tranche de 5 chambres entamée.<br>1 place réservée et adaptée pour autocar par tranche entamée de 35 chambres.                          |
| <b>Équipements d'intérêt collectif<br/>Et services publics</b> | 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 le 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                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                          | Logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75 m <sup>2</sup> par logement<br>Logements de trois pièces principales et plus : 1,50 m <sup>2</sup> par logement<br>Superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> exigée |
| <b>Bureau</b>                              | 1,50 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>                                                                             |
| <b>Commerce et activité de service</b>     | Jusqu'à 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme<br>Au-delà de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée            |
| <b>Entrepôt</b>                            | 5 m <sup>2</sup> par tranche de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée                                                                                                                                |
| <b>Industrie</b>                           | 5 m <sup>2</sup> par tranche de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée                                                                                                                                |
| <b>Hébergement hôtelier et touristique</b> | 5 m <sup>2</sup> par tranche de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée                                                                                                                                |
| <b>Restauration</b>                        | Il n'est pas fixé de norme                                                                                                                                                                                         |

|                                                     |                                                                             |                          |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | 1 place pour 10 employés |
|                                                     | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | 1 place pour 10 employés |
|                                                     | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 | 1 place pour 8 élèves    |

|  |                                       |                          |
|--|---------------------------------------|--------------------------|
|  | Salles d'art et de spectacles         | 1 place pour 10 employés |
|  | Équipements sportifs                  | 1 place pour 10 employés |
|  | Lieux de culte                        | 1 place pour 10 employés |
|  | Autres équipements recevant du public | 1 place pour 10 employés |

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 m<sup>2</sup> 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 condition que 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 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 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 m<sup>2</sup> 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. Un arrêté préfectoral en date du 12 septembre 2024 définit 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.

## Règlement de la zone UP 20bis – Orly – ZAC Calmette / ZAC Aurore / ZAC de la Pierre au Prêtre

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 :
  - o Liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - o Liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - o Nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
  - o 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                                                                 |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| COMMERCE 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 m <sup>2</sup> 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                 |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Destinations                                  | Sous-destinations                     | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions... |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------|------------|------------|-------------------------------|
|                                               | Salles d'art et de spectacles         |            |            |                               |
|                                               | Équipements sportifs                  |            |            |                               |
|                                               | Lieux de culte                        |            |            |                               |
|                                               | Autres équipements recevant du public |            |            |                               |
| <b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b> | 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 maîtrise 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 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

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions communes écrites (gestion des déchets).

## 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.

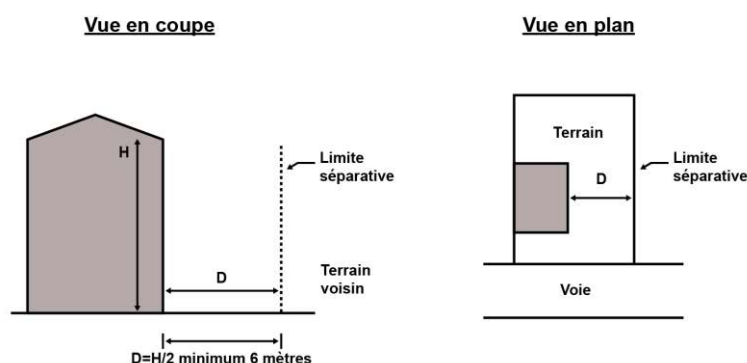
2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- 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 m<sup>2</sup>, 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.

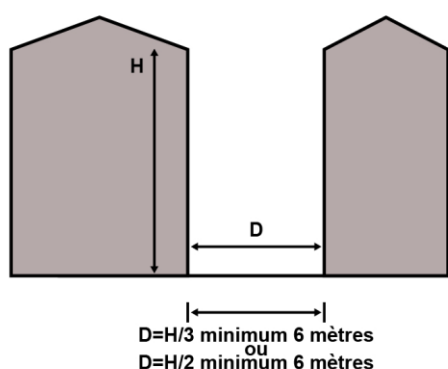
## 6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 1. Dispositions générales

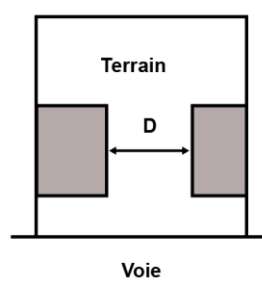
Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale :

- 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).

Vue en coupe



Vue en plan



### 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 m<sup>2</sup>.

## 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 m<sup>2</sup> de pleine terre équivaut à 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts complémentaires),
- 0,8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 centimètres, hors pleine terre (100 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur dalle équivaut à 80 m<sup>2</sup> d'espaces verts complémentaires),
- 0,5 pour les toitures, murs végétalisés et stationnements enherbés (100 m<sup>2</sup> de ce type d'espaces équivaut à 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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'éclairage 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                                          | <p><b>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Au-delà de ce périmètre pour les constructions nouvelles : 1 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p><b>Logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Au-delà de ce périmètre pour les constructions nouvelles : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un minimum de 1 place par logement.</li> </ul> <p><b>Hébergement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.</li> </ul> |
| Bureau                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il ne pourra être construit plus de 1 place pour 60 m<sup>2</sup> 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).</li> <li>- Il ne pourra être construit plus de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> 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).</li> <li>- 1 aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Commerce et activité de service                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>- 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Entrepôt                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>- 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Industrie                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>- 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hébergement hôtelier et touristique                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 5 chambres entamée.</li> <li>- 1 place réservée et adaptée pour autocar par tranche entamée de 35 chambres.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### 3. Pour les stationnements 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                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>- Logements de trois pièces principales et plus : 1,50 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>- Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> exigée</li> </ul> |
| Bureau                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                             |
| Commerce et activité de service | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme</li> <li>- Au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>                    |

|                                                       |                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entrepôt                                              | - 5 m <sup>2</sup> par tranche de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée                                                             |
| Industrie                                             | - 5 m <sup>2</sup> par tranche de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée                                                             |
| Hébergement hôtelier et touristique                   | - 5 m <sup>2</sup> par tranche de 1 000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> ) pour 12 élèves                                                                                                   |
| Établissement d'enseignement secondaire et supérieure | - 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) 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 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> 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 sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

### 3. Gestion des risques et des nuisances

#### 3.1. La protection contre le bruit

1. Un arrêté préfectoral en date du 12 septembre 2024 définit 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 PLUi 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 m<sup>2</sup> 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.

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

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

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

##### Villes concernées par un PAPAG :

##### Ivry-sur-Seine :

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global ont été définis sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'approbation du PLUi, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, et les travaux ayant pour objet l'extension dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

##### Zone non aedificandi

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

##### Villejuif :

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

##### Arcueil :

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

##### Emplacements réservés

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

#### 3.2. Mixité fonctionnelle et sociale

##### « Linéaire commercial et artisanal »

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

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

#### « Linéaire de mixité d'activités »

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

#### « Linéaire actif »

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

#### Secteurs de mixité fonctionnelle

##### Ivry-sur-Seine

**Iss1** : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique et pour les unités foncières supérieures à 400 m<sup>2</sup>, toute construction doit comporter au moins 50 % de surface de plancher dédié à une ou plusieurs destinations autres que celles relevant de l'habitation, dans le respect des destinations autorisées de la zone.

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

### 3.3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Emprise au sol spécifique identifié sur le document graphique

##### Ivry-sur-Seine :

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

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

##### Arcueil :

**Ar1 :** Tout projet doit respecter les dispositions suivantes :

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

##### Ivry-sur-Seine :

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

#### Hauteur spécifique identifié sur le document graphique

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

##### Ivry-sur-Seine :

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

##### Orly

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

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

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

### Secteurs à plan masse

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

#### Chevilly-Larue :

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

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

#### Fresnes :

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

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

### Documents graphiques sectorisés

#### Choisy-le-Roi :

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

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

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

#### **Dispositions relatives aux travaux**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Démolition

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

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

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

### Isolation

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

### Insertion des constructions à proximité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Espaces paysagers d'usage collectif

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

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

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

- Les travaux d'amélioration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à la renaturation, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu,
- des aménagements de type paysagers, écologiques ou hydrauliques afin de permettre les travaux favorables à la biodiversité et à la gestion du risque.
- Une serre dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, facilement démontable et sans fondation.

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

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

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

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

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

- Une construction annexe ;
- Une serre dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, facilement démontable et sans fondation ;
- Des abris légers dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,50 mètre de large, à condition qu'ils soient perméables ;
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

- Les travaux d'amélioration et le changement de destination des constructions existantes ;
- Une serre dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, facilement démontable et sans fondation ;  
Les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,40 m de large, à condition qu'ils soient perméables ;  
Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Talus et pelouses ferroviaires**

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

#### **Pelouse de la zone aéroportuaire**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont néanmoins autorisés :

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

Tout nouveau projet urbain de construction ou de rénovation instruit dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (notamment permis de construire ou d'aménager), dont le terrain d'assiette est supérieur à 1 000 m<sup>2</sup> et portant sur une zone humide d'une surface supérieure à 30 m<sup>2</sup>, s'assure dans ses études préalables, de la délimitation des zones humides sur le terrain d'assiette du projet et de ses caractéristiques conformément aux articles R.214-6, R.211-108, du code de l'environnement. Les projets pourront s'appuyer notamment sur la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides d'Île-de-France de la DRIEAT, mise à jour en 2021 (classe A – zones humides avérées et classe B – probabilité importante de zones humides).

#### Zones humides probables

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

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

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

#### Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares

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

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

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

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

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

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