An aerial photograph of Ivry-sur-Seine, France, showing a dense urban area with numerous buildings, streets, and green spaces. The Seine river is visible on the right side of the image.

# **Ville d'Ivry-sur-Seine (94)**

## **Plan local d'urbanisme (PLU)**

### **4 - Règlement**

#### **4a - Prescriptions écrites**

**PLU révisé le 19 décembre 2013**

**mis à jour les 21 mars 2014, 8 avril 2015, 17 mai,  
20 juin, 13 septembre 2016, 1<sup>er</sup> juin 2017 et 6 juin 2018**

**modifié les 9 avril 2015, 12 avril 2016,  
27 juin 2017, 26 mars 2019, 5 avril 2022, 28 juin 2022,**

**mis en compatibilité avec la déclaration de projet**

**Gagarine/Truillot le 4 octobre 2022**

## SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	4
ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES ..	6
TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....	8
ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	9
ARTICLE 2 : DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES.....	13
ARTICLE 3 : ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES.....	27
ARTICLE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEMOLITIONS, AUX CLOTURES ET AUX TRAVAUX DE RAVALEMENT.....	32
TITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES URBAINES.....	33
<i>Dispositions applicables à la zone UA .....</i>	<i>34</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UC .....</i>	<i>53</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UE .....</i>	<i>72</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UF .....</i>	<i>86</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UG .....</i>	<i>105</i>
<i>Dispositions applicables à la Zone UIC.....</i>	<i>124</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UM.....</i>	<i>143</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UP .....</i>	<i>163</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UR.....</i>	<i>180</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UV .....</i>	<i>196</i>
TITRE 4 : DISPOSITIONS applicables au patrimoine bâti et urbain ( <i>voir 4c : LIVRET ILLUSTRÉ</i> ) .....	216
ARTICLE 1 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLES .....	217
TITRE 5 : Emplacements réservés.....	223
TITRE 6 : SERVITUDES RELATIVES AUX CHEMINS DE FER .....	228

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Ivry-sur-Seine.

## **ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Outre le présent règlement, il est rappelé que les projets doivent respecter d'autres législations ou réglementations notamment :

**Les Codes de la Construction et de l'Habitation, de la Santé Publique, de la voirie Routière**

**Le Règlement Sanitaire Départemental**

**Le Règlement de voirie Départemental**

**Le Règlement du service public de l'assainissement de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre**

**Le Plan de prévention du risque d'anciennes carrières de gypse**

**Périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme**

Le territoire de la commune d'Ivry-sur-Seine est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par l'article L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les périmètres d'études à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

**Documents annexés au PLU en application de l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme**

Sont annexés au présent PLU les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- les servitudes d'utilité publique citées aux articles L.126-1 et R.126-1 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés (arrêté préfectoral en date du 23 juin 2009, modifié par les arrêtés du 15 octobre 2009 et du 15 avril 2010, pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestres) ;
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L.562-2 du code de l'environnement.

**Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine** dans le département du Val-de-Marne, approuvé par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007. A ce titre, il est rappelé que les fondations et les parties de bâtiments construites sous la cote des plus hautes eaux connues (P.H.E.C) doivent être réalisées avec des matériaux insensibles à l'eau.

*La sécurité des occupants et des biens doit y être assurée.*

*Afin de limiter l'impact du risque inondation sur la construction dans les zones submersibles, les constructions devront respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine (PPRI).*

*L'attention est également attirée sur les recommandations de la **Charte Ecoquartier** à savoir :*

*Afin de protéger les habitants et de limiter l'impact des risques d'inondation sur les constructions :*

- *des repères de crue, des panneaux d'information et de consignes avec un plan d'évacuation de l'immeuble positionné dans les parties communes des constructions neuves et lors des réhabilitations ;*
- *dans les immeubles neufs, il sera aménagé un point de regroupement et d'évacuation au-dessus du niveau des plus hautes eaux facilement accessible de l'intérieur et de l'extérieur qui servira aussi à assurer le ravitaillement des personnes non évacuées.*

*Au niveau des matériaux, il sera privilégié dans les niveaux inondables, des matériaux plus résistants aux effets prolongés dans l'eau, favorisant l'assèchement (revêtements de sol, de murs) qui permettent une rénovation plus rapide (cloisons intérieures...)*

*La robustesse du système de production et d'approvisionnement en énergies et en eau, communication, ainsi que celle des réseaux d'assainissement devra être assurée.*

### **Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)**

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R.111-2 : 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 R.111-4 : 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 R.111-15 : 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.
- Article R.111-21 : 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.

## **Le Code de l'environnement**

L'article L.224-2 du code de l'environnement prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

## **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Le territoire d'Ivry-sur-Seine est divisé 10 zones urbaines :

- UC
- UF
- UP
- UG
- UM
- UR
- UV
- UIC
- UA
- UE

Les documents graphiques comportent également :

- des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols , en application de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en application de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme ;
- la localisation des secteurs de nature en ville contribuant à la trame verte et bleue et soumis aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-11 du même code ;
- la localisation des éléments du patrimoine bâti à préserver, repérés au titre de l'article L.123-1 et R.123-11 du même code ;
- les secteurs où des règles spécifiques d'implantation et de hauteur des constructions sont prévues en application de l'article R.123-11 ;
- les tracés de « linéaires à RDC actifs » visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée par des commerces, de l'artisanat, et des services publics ou d'intérêt collectif, (articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme) ;
- des secteurs dans lesquels le changement de destination des commerces est réglementé à l'intérieur de périmètres de droit de préemption sur les fonds de commerces et fonds artisanaux et baux commerciaux ; cette règle s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées ;
- des secteurs de la zone UM où l'obligation pour les constructions neuves de comporter un minimum de 50% de leur surface de plancher (SDP) en espace d'activité ne s'applique pas ;

- des secteurs où la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par la Ville et lui permet d'opposer un sursis à statuer lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de ces travaux publics, en application de l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme ;
- des secteurs où ne s'appliquent pas les règles de l'article 1 imposant une part minimale d'activité ;
- des périmètres où les constructions dont la superficie est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, doivent comporter au moins 30 % de surface de plancher en artisanat, bureau, services, commerce, entrepôt, industrie, hébergement hôtelier (UG).

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**



## **ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Le Code de l'urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au sein des articles du règlement :

- habitation ;
- hébergement hôtelier ;
- bureaux ;
- commerce ;
- artisanat ;
- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- entrepôt ;
- services publics ou d'intérêt collectif.

La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
<b>Artisanat</b>	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités (artisanales au sens de la loi 96-603 du 5 juillet 1996) de fabrication réalisée par des travailleurs manuels ou de prestations réalisées chez un particulier ou une entreprise. Le local est de type atelier ou activités et ne dispose pas de vitrine. Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• photographie ;</li> <li>• reprographie, imprimerie, photocopie ;</li> <li>• menuiserie ;</li> <li>• serrurerie ;</li> <li>• bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.</li> </ul>

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
<b>Bureaux</b>	<p>Les bureaux correspondent à des locaux, dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p> <p>Appartiennent par exemple, à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bureaux et activités tertiaires ;</li> <li>• médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ;</li> <li>• sièges sociaux ;</li> <li>• autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;</li> <li>• bureaux d'études : informatique, etc. ;</li> <li>• prestations de services aux entreprises : nettoyage ;</li> <li>• établissements de service ou de location de matériel locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.</li> </ul> <p>En fonction du type d'activités dominant accueilli les espaces de coworking et les tiers-lieux sont rattachés à cette destination ou à celle d'une autre activité économique (artisanat, industrie...). Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres que bureaux (entrepôt, artisanat, activités, vente...) ne doivent pas représenter plus du 1/3 de la surface de plancher (SDP) totale.</p>
<b>Commerce et activités de services</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• commerce de détail : constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle</li> <li>• restauration,</li> <li>• commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</li> <li>• activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</li> </ul>

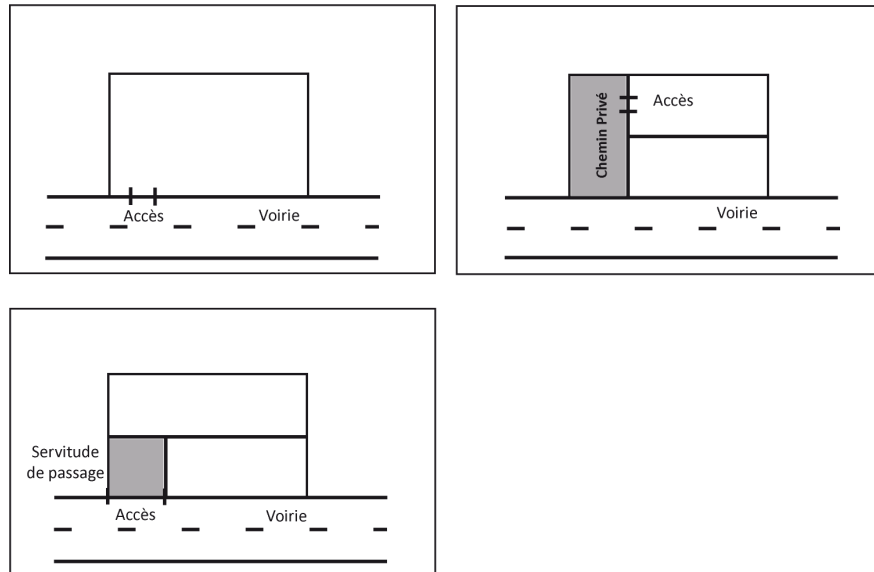
Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
<b>Entrepôts</b>	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.</p> <p>Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.</p> <p>Lorsqu'ils sont liés à une autre destination (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre destination, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p> <p>A ce titre, ils ne sont pas créateurs de SDP dans la destination « Entrepôt ».</p>
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
<b>Habitation</b>	<p>Cette destination comprend les logements individuels, logements collectifs, logements locatifs sociaux, logements de fonction, logements de gardiens, chambres de service, hébergement.</p> <p>L'hébergement correspond aux constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences étudiantes, les résidences sociales, les pensions de famille, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et le coliving.</p> <p>Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation lorsque la surface de plancher (SDP) en habitat est au moins égale à 50 % de la SDP de l'atelier occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.</p> <p>Concernant le coliving, les espaces privatifs et collectifs destinés à l'hébergement (chambre, cuisine, salon...) sont rattachés à la destination d'habitation ; les espaces annexes ne constituant pas directement des surfaces d'habitation (salle de sport, conciergerie, lieu de travail...) sont rattachés à la destination la plus proche en termes de fonction (commerce, bureaux...).</p>
<b>Hébergement hôtelier</b>	<p>Est considéré comme hébergement hôtelier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtel traditionnel</li> </ul> <p>L'hôtel traditionnel est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres meublées en location à une clientèle de passage ou à une clientèle qui effectue un séjour à la journée, à la semaine ou au mois mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Résidences hôtelières ou de tourisme :</li> </ul> <p>Est assimilé à une résidence de tourisme ou une résidence hôtelière tout établissement commercial d'hébergement classé ou non, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière, constituée d'un ensemble homogène de locaux d'habitation meublés (chambres, studettes ou appartements) doté d'équipements et de services communs, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert à la location, voire à la vente, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile.</p>

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
<b>Industrie</b>	<p>L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.</p> <p>Pour être rattachés à cette destination, la destination d'entrepôt ne doit pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher (SDP) totale.</p>
<b>Equipements et services publics ou d'intérêt collectif</b>	<p>Cette catégorie recouvre les destinations correspondant aux catégories suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;</li> <li>• les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;</li> <li>• les crèches et haltes garderies ;</li> <li>• les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;</li> <li>• les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;</li> <li>• les établissements pénitentiaires ;</li> <li>• les établissements de santé et d'action sociale : les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers (y compris les locaux affectés à la recherche), les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires ;</li> <li>• les cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;</li> <li>• les établissements culturels de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;</li> <li>• les établissements sportifs à caractère public ou associatif (non commercial) ;</li> <li>• les centres de congrès et d'expositions : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</li> <li>• les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;</li> <li>• les constructions, installations ou ouvrages liés au service public de traitement et de valorisation des déchets ;</li> <li>• les "points-relais" d'intérêt collectif ou associatif pour la distribution des marchandises ;</li> <li>• les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat ;</li> <li>• les éléments d'infrastructure.</li> </ul>

## **ARTICLE 2 : DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES**

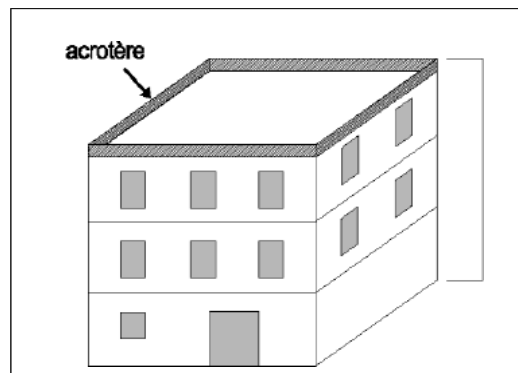
### **Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon les cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### **Acrotère**

L'acrotère désigne la partie supérieure d'une façade, masquant la toiture ou la terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus de l'arase supérieure de la toiture ou de la terrasse (épaisseur de terre comprise) et constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



### **Adaptation mineure**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes lorsque l'écart par rapport à la norme définie est faible. Elles sont mises en œuvre de manière restrictive et limitée.

### **Albedo**

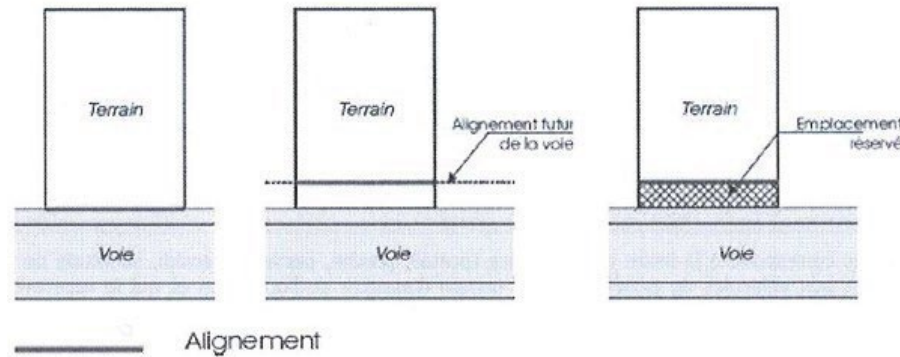
L'albédo est le rapport de la quantité de lumière réfléchie par un objet sur la quantité de lumière qu'il reçoit.

L'albédo est exprimé par un nombre qui va de 0 (aucune lumière réfléchie) à 1 (toute la lumière est réfléchie), ou bien est exprimé en pourcentage.

### Alignement

Il s'agit de la limite de séparation entre les emprises publiques et les propriétés limitrophes généralement privées.

Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement, de création d'emprise publique nouvelle, de Zone d'Aménagement Concerté).



### Amélioration des constructions existantes

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, les travaux d'amélioration des conditions sanitaires et des performances énergétiques, les travaux dans le volume existant, sous réserve qu'aucun logement supplémentaire ne soit créé. L'agrandissement éventuel ne doit pas être supérieur à 50% de la surface de plancher (SDP) de la construction ou de la partie de construction existante.

### Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une hauteur totale inférieure à 4m au faitage et 2,50m à l'acrotère implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ou ne pas créer de SDP destinées à l'habitation ;
- être affectées à une fonction complémentaire à celle de la construction principale (garage, cave, remise, d'abri de jardin, d'abri vélos et poussettes, de bûcher, de local d'ordures ménagères ...)
- ne pas être contiguës à une construction principale.

Un bâtiment, répondant aux conditions ci-dessus, qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Les locaux « annexes » sont comptabilisés dans la SDP de la destination principale, soit celle majoritaire au sein du projet.

### Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

### Attique

L'attique est la partie supérieure de la construction. Il constitue le dernier niveau et est disposé en retrait du reste de la façade. Ce retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière (opposée à la voie).

### Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, servant au passage, à la vue, à l'éclairage ou à l'aération (voir aussi « mur aveugle »).

Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90 m au-dessus du plancher des pièces éclairées;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent ;
- les ventilations

Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres, ...).

Les arêtes des balcons/terrasses/coursives sont assimilées à des baies lorsqu'ils sont situés à plus de 0,60m par rapport au terrain naturel ou présentent une avancée supérieure à 0,80 m (portés à 1,20 m en zone UIC) par rapport au plan de la façade.

### Balcon

Plate-forme entourée d'une balustrade/garde-corps faisant saillie sur la façade d'une construction et sur laquelle on peut accéder de l'intérieur par une ou plusieurs ouvertures.

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte, close et affectée à une destination.

### Circulation de la biodiversité

La circulation de la biodiversité désigne le libre passage des espèces d'un espace/habitat naturel à un autre. Elle découle de la continuité écologique entre ces différentes zones.

### Clôture

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

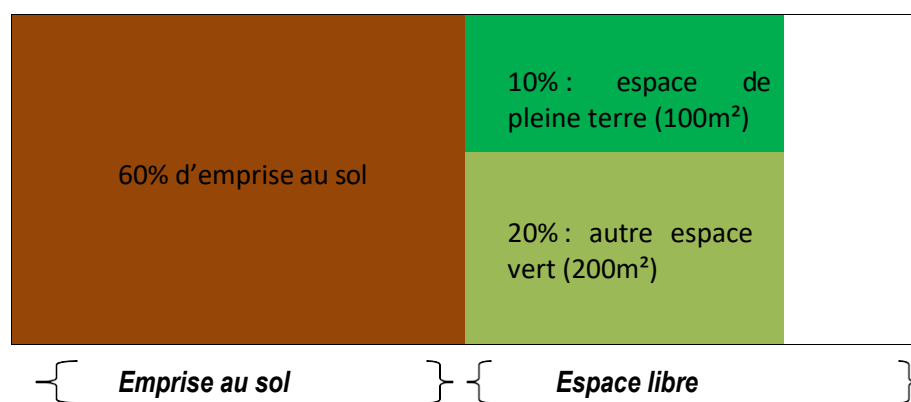
### Clôture en « saut de loup » ou « ha ha »

C'est une clôture masquée sous la forme d'un talus d'un côté et rendu inaccessible de l'autre par un mur de soutènement. Elle permet dans le sens souhaité de ne pas interrompre la vue.

### Coefficient d'espaces verts

Le coefficient d'espaces verts est un pourcentage. Il permet de déterminer la surface occupée par les espaces verts sur la parcelle par rapport à l'emprise au sol des constructions et à la surface restante libre. Il peut être associé à un coefficient d'espaces verts de pleine terre déterminant la surface de pleine terre sur la parcelle.

Ex : Sur un terrain de 1 000m<sup>2</sup>. Au moins 30 % de la surface du terrain doit être traité en espaces verts (300m<sup>2</sup>). Au moins 10% de la surface du terrain doit être en pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.



Un coefficient de pondération peut être affecté à l'emprise des réalisations végétales de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre, noues, bassin de rétention	coefficient : 1 ou 1,5 selon la zone
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient : 0,90

Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	coefficient : 0,80
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m	coefficient : 0,30
Murs végétalisés (coefficient appliqué à la surface verticale de mur)	coefficient : 0,15
EVERGREEN ou dalles béton-gazon, hors surfaces de stationnement	coefficient : 0,30

*Exemple d'application :*

*Une unité foncière de 10 000 m<sup>2</sup> de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m<sup>2</sup> d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m<sup>2</sup>.*

*L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :*

- 1 500 m<sup>2</sup> de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de  $1\,500 \times 1 = 1\,500 \text{ m}^2$ ) ;
- 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1,50m (soit en application de la pondération un équivalent de  $1\,000 \times 0,9 = 900 \text{ m}^2$ ) ;
- 1 200 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée d'une épaisseur de terre d'au moins 0,50m (soit en application de la pondération un équivalent de  $1\,200 \times 0,70 = 840 \text{ m}^2$ ) ;

*Soit un total de  $1\,500 + 900 + 840 = 3\,240 \text{ m}^2$*

### **Concession à long terme dans un parc public de stationnement**

Concession d'une durée d'au moins 15 ans.

### **Consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep)**

C'est la somme des consommations du bâtiment en chauffage, refroidissement, ventilation, auxiliaires (pompes, circulateurs,...), production d'eau chaude sanitaire et éclairage des locaux. Son unité est le kWh/m<sup>2</sup> de SDP en énergie primaire sur une année. L'énergie primaire est l'énergie disponible dans l'environnement et directement exploitable sans transformation.

### **Construction existante**

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L. 111-12 du Code de l'urbanisme, et à la date d'approbation du PLU en vigueur.

Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation n'était pas nécessaire du fait de l'existence de la construction précédant l'obligation de permis de construire instaurée par la loi du 15 juin 1943 (application de la Réponse Ministérielle n° 89615 du 28/12/2010.)

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Contigu**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que portique, pergola, porche ne constituent pas des constructions contigües.

### **Continuité écologique**

Le réseau écologique – ou continuité écologique – désigne un ensemble de milieux aquatiques ou terrestres qui relient entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèces. Ils sont constitués des réservoirs de biodiversité (espaces de biodiversité remarquable, dans lesquels les espèces trouvent les conditions favorables pour réaliser tout ou partie de leur cycle de vie) et des corridors écologiques (axes de communication biologiques entre les réservoirs de biodiversité).



### Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles issues des eaux de pluie après avoir touché le sol, une surface construite ou naturelle susceptible de l'intercepter ou de la récupérer (toiture, terrasse, impluvium, arbre, etc.)

### Eaux usées

Les eaux usées sont des eaux qui ont été altérées par l'activité humaine. Il peut ainsi s'agir d'eaux polluées provenant d'usines, d'eau de ruissellement provenant d'un parc de stationnement, d'eau sanitaires provenant de l'évacuation des appareils sanitaires tels que lavabos, douches, évier, toilettes....

Elles sont des eaux ayant perdu, par leur utilisation industrielle ou domestique, leur pureté initiale, et devenues impropres à d'autres utilisations de qualité.

### Emplacement réservé

Un emplacement réservé traduit l'engagement d'un bénéficiaire public (collectivité territoriale ou Etat) de réaliser des aménagements, installations, constructions ou équipements publics ou d'intérêt collectif (voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou programmes de logement social dans un but de mixité sociale) en réservant des terrains à cet effet.

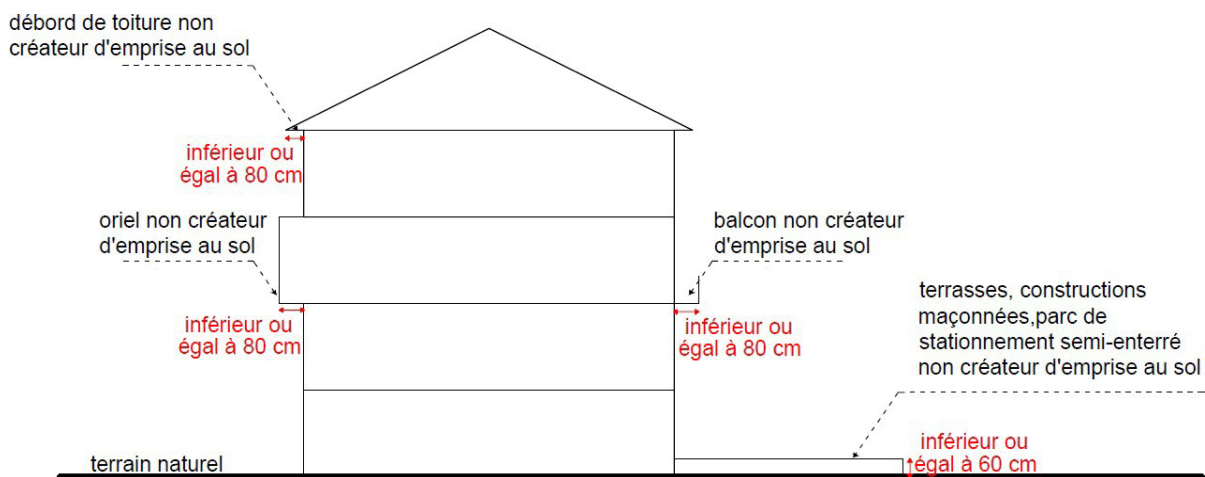
Lorsqu'une unité foncière est concernée par un emplacement réservé, indépendamment de la nature de ce dernier, les règles du présent règlement s'appliquent à la partie de l'unité foncière située hors de l'emplacement réservé.

### Emprise au sol

Surface au sol qu'occupe l'ensemble des **constructions** situées sur **une unité foncière**. Elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol, y compris les annexes.

**Sont inclus** dans le calcul de l'emprise au sol :

- les éléments architecturaux et/ou de modénature tels que les débords de toiture, les oriel, les balcons d'une profondeur supérieure à 0,80m ;
- les escaliers extérieurs ;
- les perrons ;
- les terrasses et toutes constructions ou parties de construction maçonnée de plus de 60cm de haut ;
- et parcs de stationnement semi-enterré d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux.



Le taux d'emprise au sol exprime en pourcentage le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre total de la ou des construction(s) sur la surface de l'unité foncière (après déduction des éventuelles surfaces concernées par un emplacement réservé).

### Emprises publiques

Constitue une emprise publique (ouvrant à l'application de l'article 6 du règlement de zone) pour l'application du présent règlement : tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique ou une voie privée ouverte à la

circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, 2 roues ou automobiles. Ne constituent pas une emprise publique au sens de l'application du présent règlement les éléments suivants : un parc ou un jardin public, un cimetière, une aire close et exclusivement réservée au stationnement public ou privé, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage sportif et de loisirs.

Par exception, en zone UIC, le terme emprise publique s'applique aux parcs et jardins publics compris dans ladite zone.

### **Espace libre**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus.

### **Espaces verts**

Les espaces verts correspondent aux surfaces présentes sur le terrain et dont le traitement est à dominante végétale : espaces verts de pleine terre ou autres espaces verts au sol, sur dalle, en toiture ou sur mur végétalisé.

### **Espace vert de pleine terre**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » uniquement s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il se développe sur un substrat (support de culture) occupant entièrement le sol jusque dans sa profondeur et permettant librement l'infiltration des eaux météoriques dans le sous-sol et directement jusqu'à la nappe phréatique ;
- il reçoit des plantations et un traitement végétal sur toute sa surface ;
- il ne comporte aucun surplomb (emprise libre de ciel) ;
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### **Espaces verts sur dalle ou autres espaces verts au sol**

Il s'agit de surfaces végétalisées situées au-dessus d'un ouvrage enterré (cave, parking ou voie de circulation par exemple), directement connectées au sol et comportant une épaisseur de terre minimum de 50 cm hors étanchéité et couche drainante.

### **Espèces locales**

Une espèce locale ou spontanée est une espèce végétale qui pousse naturellement dans la région Ile de France et reste pérenne même sans gros entretien : charme, frêne, orme, arbre de Judée, les arbres fruitiers...

### **Etanchéité auto-protégées**

L'autoprotection est assurée par des paillettes d'ardoise colorées ou des granulats céramiques. Ce type d'étanchéité est idéal sur des toitures en pente inclinées ou courbes mais reste parfaitement compatible en terrasse à pente nulle.

### **EVERGREEN ou dalles béton-gazon**

L'evergreen est un système de fondation minérale permettant la végétalisation d'un espace libre tout en assurant sa stabilité (au passage de véhicules par exemple). Il est perméable et permet des plantations sur au moins 50% de la surface concernée.

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction par augmentation de la surface et /ou du volume. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et présente un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Pour être considérés comme une modification de construction existante, les travaux d'agrandissement (extension, surélévation) ne doivent pas avoir pour effet de :

- augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante ;
- augmenter de plus de 50% l'emprise bâtie existante.

La possibilité d'extension d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'extension de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

Si l'extension prévue relie 2 bâtiments actuellement distincts, alors la SDP maximale pouvant être créée est l'addition des augmentations des SDP de chaque bâtiment.

### Façade

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du terrain naturel. Un pignon est une façade.

Sa hauteur se mesure verticalement à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'acrotère ou jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pente(s).

### Faible énergie grise

Dont le bilan d'énergie grise est faible. L'énergie grise représente la somme de toutes les énergies nécessaires à la production, à la fabrication, à l'utilisation et au recyclage des matériaux.

### Faitage

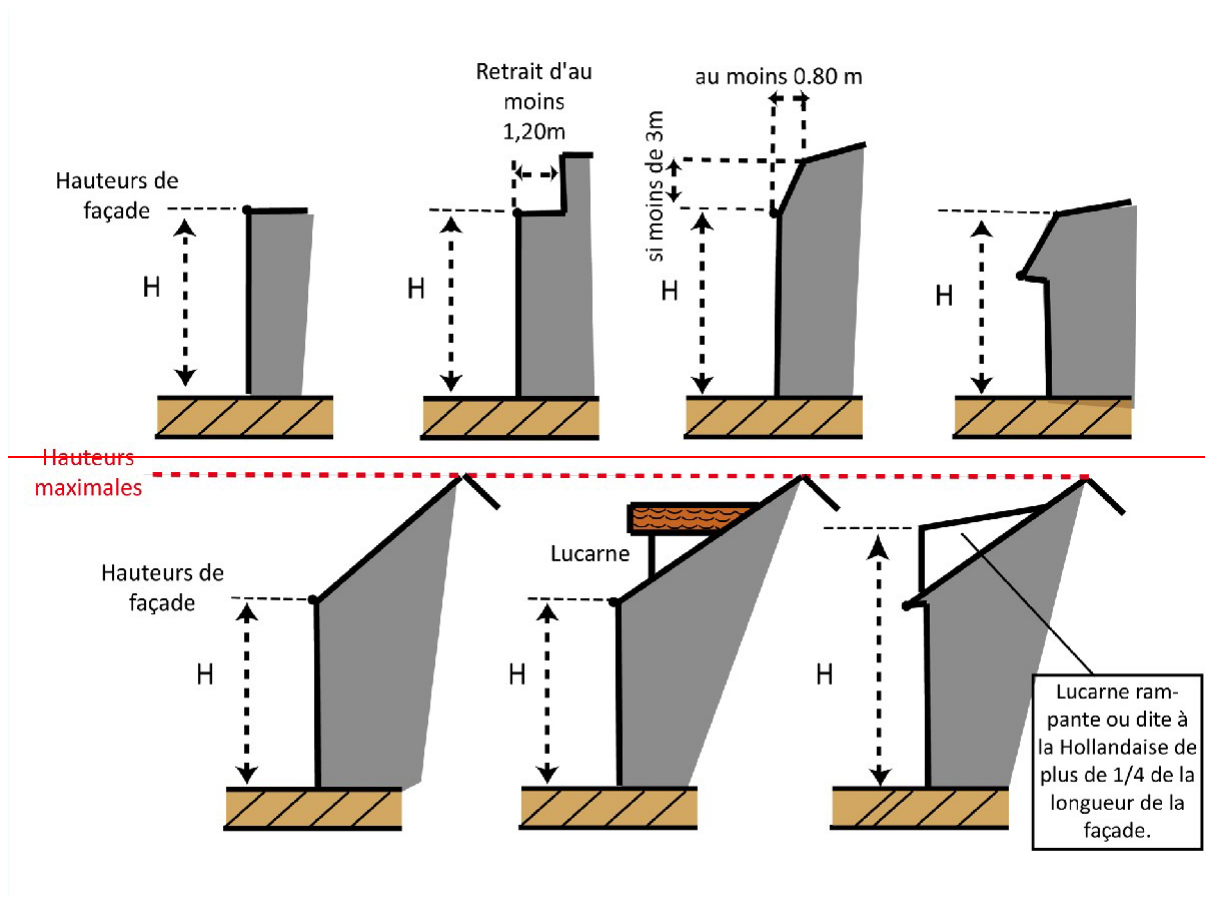
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

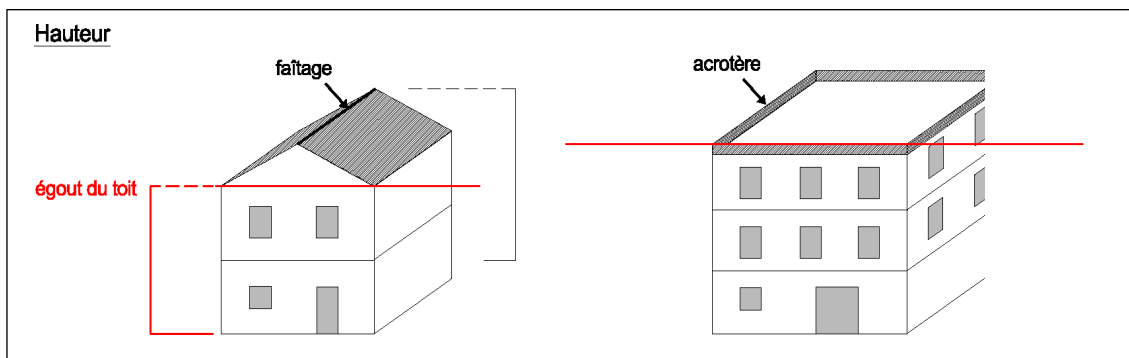
### Hauteur

La hauteur se mesure verticalement à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction.

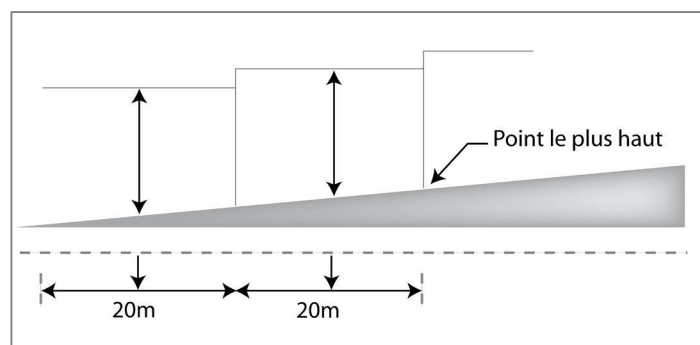
Les dispositions de hauteur du règlement ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement (pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique) ;
- aux édifices techniques (cheminées, dispositifs de production et d'utilisation des énergies renouvelables, ascenseurs, ventilation, sorties d'escaliers, chaufferie ...) dans la limite de 3 m de hauteur et en recul minimum de 3 m vis-à-vis de l'espace public ;
- aux acrotères d'une hauteur inférieure ou égale à 1m10.





Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne peut excéder 20m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



### Impossibilité technique

Situation rendant le respect des prescriptions réglementaires impossible dans le cadre du projet du fait de contraintes techniques diverses pouvant être liées aux réseaux, à l'état du sous-sol, à la configuration d'un bâtiment existant, au gabarit des emprises publiques, à l'accès à la parcelle, aux servitudes en vigueur.

### Institut National d'Informations environnementales et sanitaires (INIES)

Base de données française de référence sur les caractéristiques environnementales et sanitaires des produits de construction.

### Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

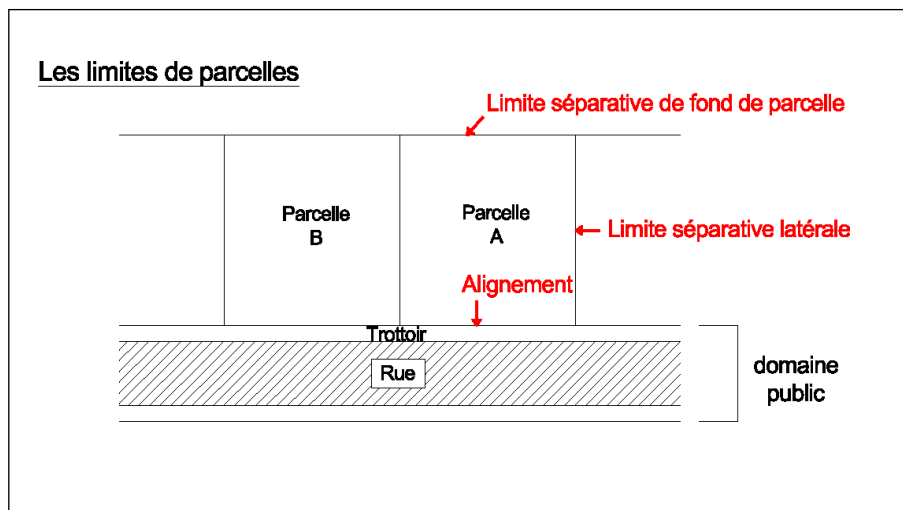
Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

### Limite séparative

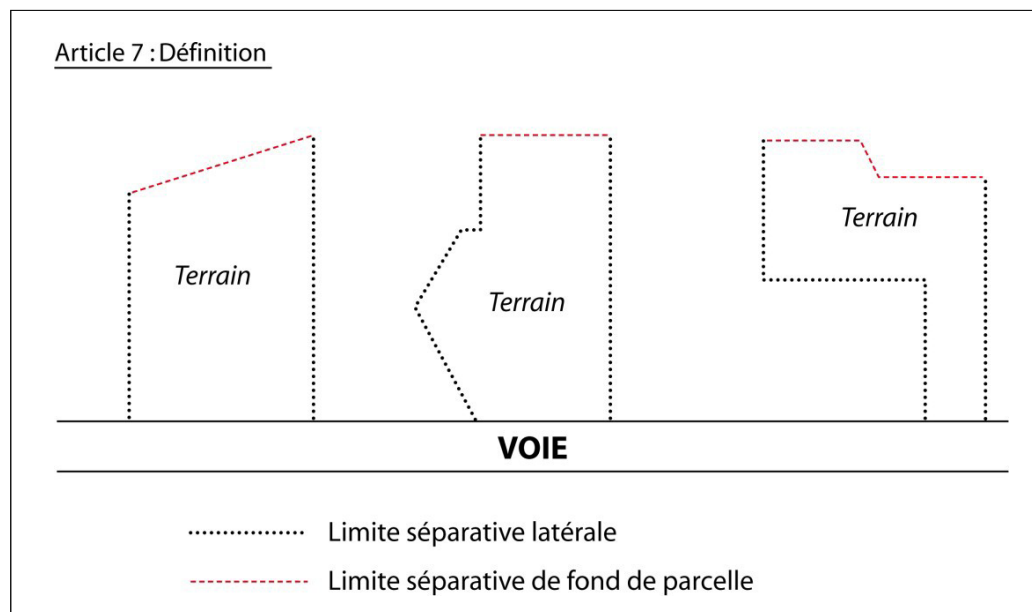
Les limites séparatives désignent les limites d'unité foncière autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques. Elles séparent des unités foncières contigües.

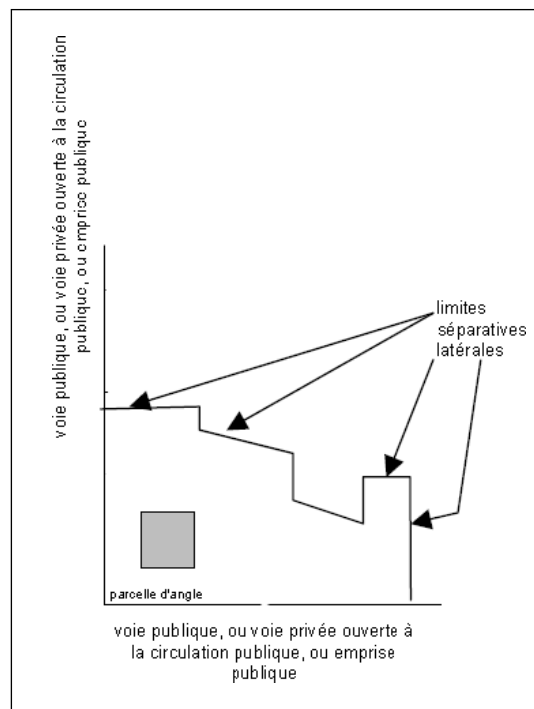
Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une emprise publique ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières mais ne présentent aucun point de contact avec une emprise-publique ou qui sont situées à l'opposé de celle-ci ;



En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.





Les unités foncières situées à l'angle d'emprises publiques ainsi que celles traversantes n'ont aucun fond de parcelle.

### **Logement**

Un logement est un local utilisé pour l'habitation, c'est-à-dire fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local sauf avec des parties communes. Il comprend, d'une part, une ou plusieurs pièce(s) principale(s) destinée(s) au séjour et/ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, une ou plusieurs pièce(s) de service, telle(s) que salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies.

### **Logement social**

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

### **Mur aveugle :**

Façades ne comportant aucune baie.

### **Noue**

Une noue est un fossé peu profond et large qui recueille l'eau, soit pour l'évacuer, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place

### **Nu de façade**

Surface unie de la façade à partir de laquelle se détachent les divers éléments en saillies.

### **Opération d'aménagement d'ensemble**

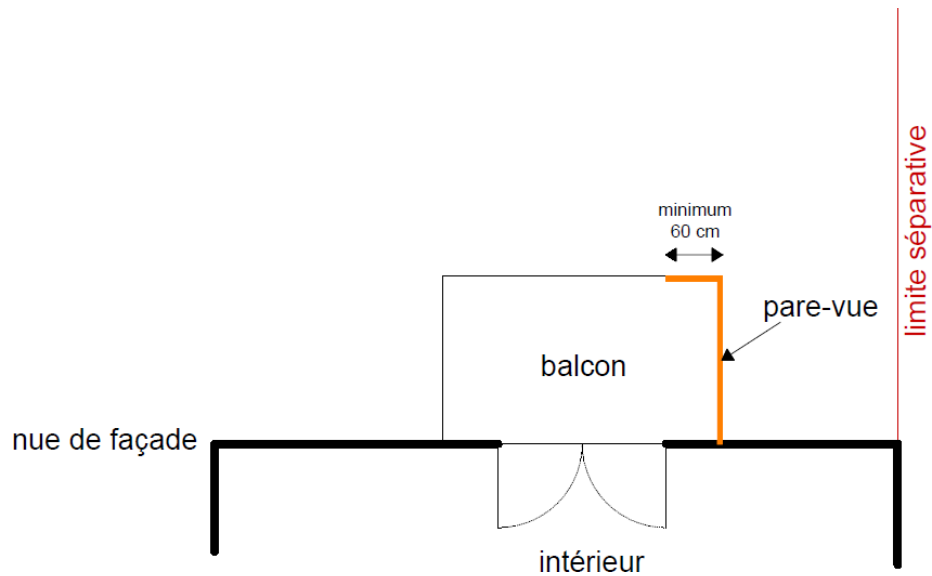
Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc. ...

### **Ouvrages Publics**

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur l'emprise publique), postes techniques électriques ou de gaz...

### **Pare-vue**

Dispositif fixe et opaque formant écran, d'une hauteur de 1,9 m minimum et présentant un retour de 0,6m. Il peut être doublé par des treillis de bois ou câbles pour y faire monter des plantes grimpantes.



### Place commandée

Une place commandée correspond à une place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible (placée derrière une autre par exemple).

### Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique (au sens strict c'est-à-dire avec la même implantation, surface, destination et le même volume) est autorisée dans un délai de dix ans.

### Recul par rapport à l'alignement

Le recul est la distance séparant une construction (nu de la façade) des emprises publiques ou des voies publiques ou privées actuelles ou futures.

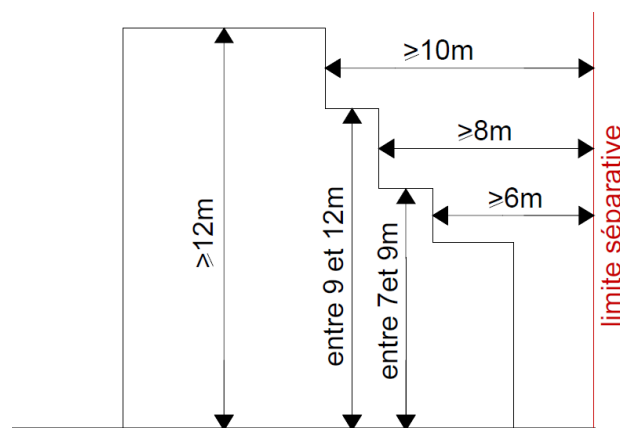
Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

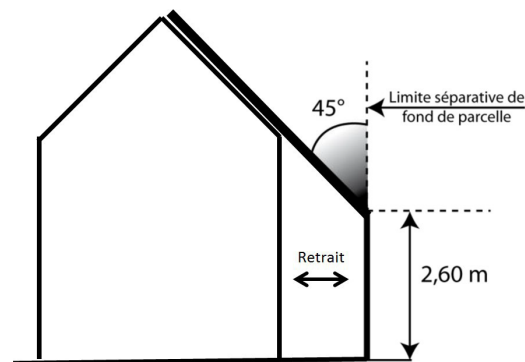
Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

### Retrait par rapport aux limites séparatives

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.





### Saillie

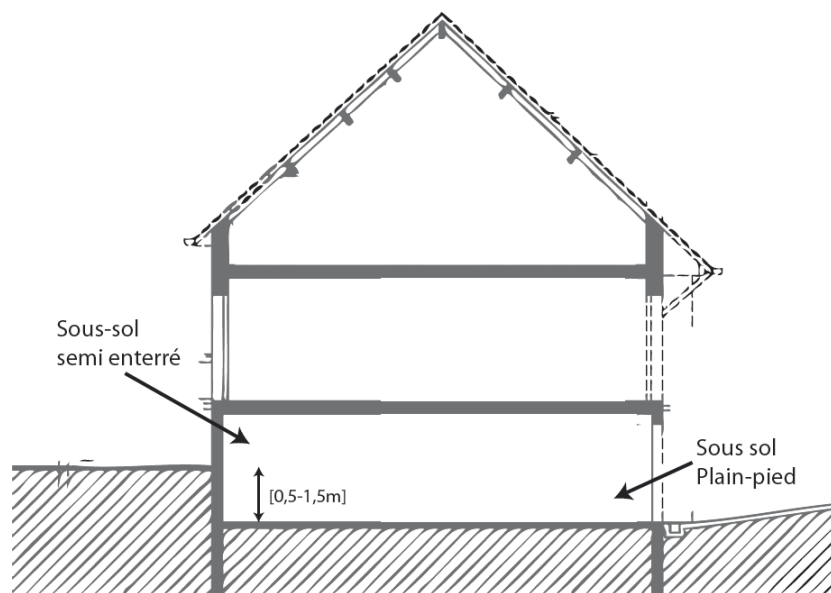
On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le nu de façade d'une construction (balcon, modénature, gouttière, débord de toiture, appui de fenêtre, seuil, corniche, pilastre, garde-corps, emmarchement, marquise...).

### Serre

Emprises végétalisées servant à faire pousser des végétaux en les protégeant du froid - avec transparence à la fois des parois extérieures et de la toiture (application des coefficients compris entre zéro et 1 inclus) »

### Sous-sol

Étage de locaux enterré ou semi enterré. Seront considérés comme espace semi enterré les espaces ayant une profondeur allant de 0,50m à 1,50m).



### Surélévation

Une surélévation désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Pour être considérés comme une modification de construction existante les travaux d'agrandissement par surélévation ne doivent pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante.

La possibilité de surélévation d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités de surélévation ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

### Surface de plancher

Unité de calcul des surfaces de constructions régi par l'article R.112-22 du Code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU :



« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

### Terrain

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

### Terrain naturel

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple. Ne seront pas considérés comme sols naturels les éléments de remblais.

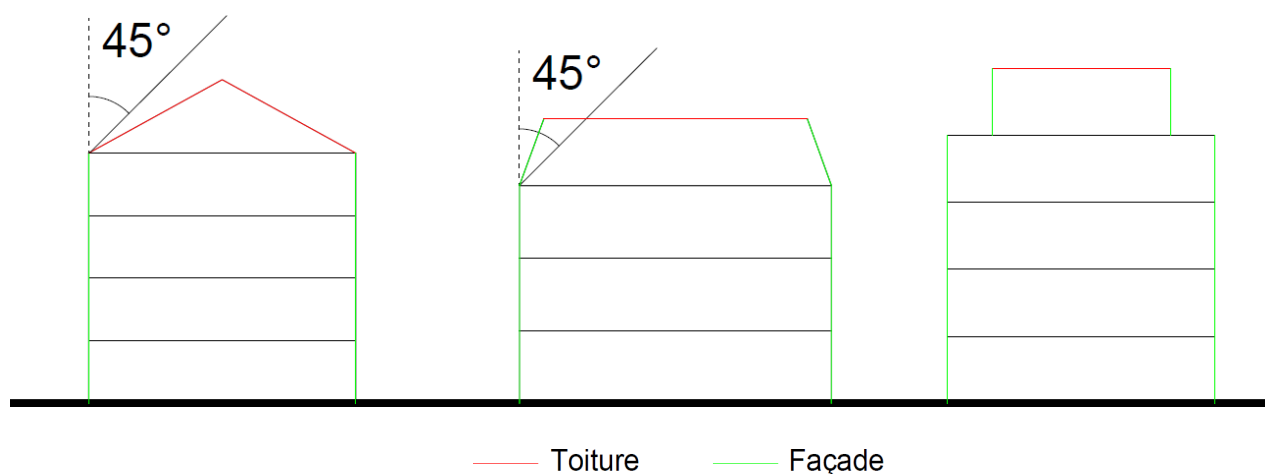
### Travaux d'isolation extérieurs

L'isolation thermique par l'extérieur, communément appelé ITE, regroupe l'ensemble des techniques permettant de traiter, par l'extérieur, l'enveloppe du bâtiment afin d'en limiter les déperditions thermiques. »

### Toiture

Ensemble des éléments qui composent le toit, et couvrant la partie supérieure d'une construction. Elle comprend la structure et la couverture. Elle peut être plate (toiture terrasse) ou à pente formant des combles ou combles mansardés.

Pour l'application du règlement, l'ensemble des éléments formant un angle inférieur ou égal à 45° par rapport au nu dans l'application



### Unité foncière

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles cadastrales attenantes appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Dans le cas où une unité foncière est concernée par plusieurs zones sur le plan de zonage, chacune de ses parties de terrain doit répondre aux règles de sa zone respective et les éléments dûs devront être réalisés sur les terrains concernés.

### Végétalisation intensive, semi-intensive et extensive

Pour des toitures végétalisées, trois types de plantation sont possibles :

- Végétalisation extensive : végétalisation adaptée aux maisons individuelles qui s'apparente à un tapis végétal permanent ;
- Végétalisation semi-intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir une végétation élaborée et décorative ;
- Végétalisation intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir de véritable petit jardin.

### Voie

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

### Voie piétonne

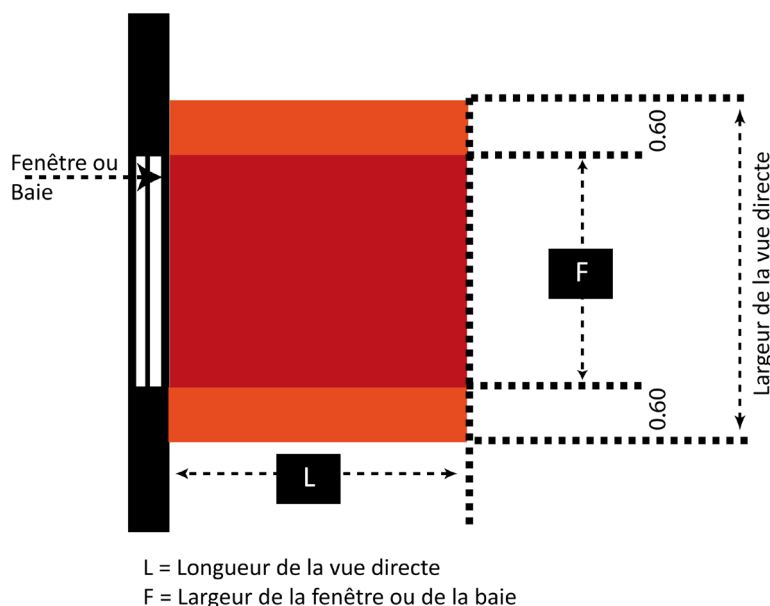
Voie réservée exclusivement aux modes de déplacements actifs. Elle est aménagée en conséquence.

### Vue directe

La vue directe est constituée par une emprise au sol en forme de rectangle libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu.

Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face à un dispositif écran (mur, pignon, etc ) sur la totalité de leur hauteur ;
- les portes pleines, les portes ou châssis fixes à vitrage non transparent, les pavés de verre, les jours de souffrance et les baies transparentes situées à plus de 1,90 m au-dessus du plancher des pièces éclairées.



## ARTICLE 3 : ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES

Les éléments constitutifs du patrimoine naturel et paysager repérés sur les documents graphiques se répartissent en 4 catégories :

- les secteurs d'intérêt paysager, soumis à l'article L.123.1.5 du Code l'urbanisme ;
- les secteurs jardin sur dalle, soumis à l'article L.123.1. 5 du Code l'urbanisme ;
- les alignements d'arbres existants à conserver ou à créer, soumis à l'article L.123.1-5 du Code l'urbanisme ;
- les cheminements piétonniers à consolider ou à créer, soumis à l'article L.123.1.5 du Code l'urbanisme ;

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers figurent dans le tableau ci-dessous :

Catégories	Prescriptions
<b>Secteur d'intérêt paysager</b> <b>L.123-1.5 du CU</b>	<p>Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, à savoir en espaces plantés.</li> <li>• Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (construction de service public ou d'intérêt collectif, ...) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5mètres de hauteur au faîtage.</li> </ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.</p>
<b>Secteur jardin sur dalle</b> <b>L.123-1.5 du CU</b>	<p>Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain</p> <p>constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ce sont des espaces sur dalle, des cheminements piétons, des espaces végétalisés avec une épaisseur de terre adaptée aux plantations choisies (arbres, arbustes, pelouse).</p> <p>Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant.</p> <p>Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés.</p> <p>Pour les constructions possibles se référer à l'article 13 pour chaque zone.</p>
<b>Les alignements d'arbres existants, à conserver ou à créer</b> <b>L.123-1.5 du CU</b>	<p>Les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.</p> <p>Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.</p> <p>Tout arbre arraché devra faire l'objet d'une nouvelle plantation.</p>
<b>Arbres et ensemble d'arbres à protéger</b> <b>L.123-1.5 du CU</b>	<p>Arbres sur le domaine privé ou public nécessitant une protection particulière. Leur coupe ou abattage ne sera autorisé que pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Ils devront dans ce cas être remplacés par des sujets de même essence.</p>
<b>Cheminements piétonniers à consolider ou à créer</b> <b>L.123-1.5 du CU</b>	<p>Les cheminements piétonniers repérés sont à consolider et à préserver. Leurs accès doivent être renforcés, en lien avec la trame viaire existante. Les panoramas devront être mis en valeur.</p>

Arbres à protéger			
N°	Intitulé	Adresse	Numéro parcelle
1	Platane de la Minoterie	31 boulevard de Brandebourg	AU90
2	Deux hêtres pourpres Square de l'insurrection	Place de l'insurrection	Espace public
3	Bosquet de platanes église Sainte-Croix	Rue Lénine	AV112
4	Platane gare RER	Rue Maurice Grandcoing	Espace Public
5	Platane école Jean-Jacques Rousseau	Rue Jean-Jacques Rousseau	D89
6	Platane placette Molière	Rue Molière	Espace public
7	Bosquet de platanes Cité du Parc	Allée du Parc	F168
8	Platane Cité du Parc	Allée du Parc	F168
9	Sophora Cité du Parc	Allée du Parc	F168
10	Bosquet de Févier	Ecole Danielle Casanova	F152
11	Bosquet de platanes parking de la mairie	Esplanade Georges Marrane	AO120
13	Platane Cité Spinoza	Coté avenue Spinoza	AO99
14	Platane école Joliot-Curie	Rue Raspail	AM69
15	Chêne vert (arbre de la liberté)	Place Emile Guénet	Espace public
16	Arbre de la Manufacture	Manufacture des œillets	AM51
17	Platane Cité Marat - Robespierre	Rue Robespierre	AG8
18	Platanes halle Venise Gosnat	Rond-point Dombrowski	AI150
19	Sophora du square Robespierre	Rue Robespierre	AF158
20	Hêtre pourpre pleureur du bicentenaire Square Robespierre	Rue Robespierre	AF158
21	Bosquet d'arbres église St Pierre-St Paul	Place de la République	O29 et 30
22	Platanes des cours élémentaires école Barbusse	Avenue Henri Barbusse	R105
23	Platanes parvis centre sportif P et M Curie	Rue Jean Perrin	Q172
24	Bosquet de platanes Cité P et M Curie	Rue Jean Perrin	T135
25	Séquoia entrée Cité P et M Curie	Rue Jean Le Galleu	P102
26	Platanes de la cour élémentaire Maurice Thorez	Avenue Maurice Thorez	L194
27	Cèdre bleu du bicentenaire de la place Jean Ferrat	Place Jean Ferrat	Espace public
28	Catalpa de la Cité Gabriel Péri	Rue Gabriel Péri	M217
29	Bosquet de platanes Cité Gabriel Péri	Rue Gabriel Péri	M217
30	Ensemble de 2 platanes	Rue Raymond Lefèvre	AB237
31	Ensemble de 12 cèdres Cité Pierre et Marie Curie	Allée Irène Joliot-Curie	Q145
32	Cèdre – Cité Pierre et Marie Curie	Allée Irène Joliot-Curie	T135

33	Sophora Cité du Parc	Allée du Parc	F168
34	Paulownia de la médiathèque	Place Voltaire	N 267
35	Chêne du bicentenaire Square de l'Insurrection	Place de l'Insurrection	Espace public

Alignements d'arbres existants à protéger	
Intitulé	Adresse
Alignement privé - ex usine Yoplait	Rue Molière
Alignement privé - Cité Jean Moulin	Rue Ledru Rollin
Alignement privé	Rue Marceau
Alignement privé - Cité Jules Ferry	Rues Jules Ferry et Jean-Marie Poulmarch
Alignement privé	Rues Pierre Honfroy et Lucien Selva
Alignement privé	Rues Monmousseau et Gagnée
Alignements privés - Cité Monmousseau	Rue Monmousseau
Alignement privé	Boulevard de Stalingrad
Alignement stade des Lilas (Ville d'Ivry)	Rues Monmousseau et Gagnée
Alignement de la RD 5 (tronçon)	Entre les rues P et M Curie et Barbès
Alignement public	Passage des Charmes
Alignement PMI quartier Parisien	Rue de l'Affiche rouge
Alignement devant l'église	Rue Bernard Palissy
Alignement Cité Pierre et Marie Curie	Rue Paul Langevin
Alignement Cité Pierre et Marie Curie	Allée Irène Joliot-Curie
Alignement Cité Pierre et Marie Curie	Rue Jean Perrin
Alignement Cité Pierre et Marie Curie	Rue Jean Perrin
Alignement du quai Marcel Boyer	Entre la rue Bruneseau et la rue Jules Vanzuppe
Alignement rue Victor Hugo	Entre le quai Marcel Boyer et l'avenue Pierre Sémard
Alignement rue François Mitterrand	Entre la rue Bruneseau et la rue Victor Hugo
Alignement allée Chanteclair	Entre la rue Victor Hugo et la rue Jules Vanzuppe
Alignement rue Jules Vanzuppe	Entre la rue Jean-Jacques Rousseau et la passerelle Muller
Alignement rue Jean-Jacques Rousseau	Entre la rue Jules Vanzuppe et la place de l'insurrection d'août 1944
Alignement rue Westermeyer	Entre la rue Jean-Jacques Rousseau et le quai Jean Compagnon
Alignement boulevard Paul Vaillant-Couturier	Entre le quai Jean Compagnon et la place Léon Gambetta
Alignement rue Lénine	Entre la rue Molière et le quai Jean Compagnon
Alignement rue de la Gare	Entre la rue Lénine et le boulevard de Brandebourg
Alignement de la place de l'Insurrection d'août 1944	Place de l'Insurrection d'août 1944
Alignement rue Pierre Gallais	Entre la place de l'Insurrection d'août 1944 et le boulevard Paul Vaillant-Couturier

Alignement boulevard de Brandebourg	Entre la rue de la Gare et la rue Molière
Alignement rue Maurice Grandcoing	Entre le boulevard de Brandebourg et la rue Denis Papin
Alignement rue Gustave Simonet	Entre la rue de la Révolution et la rue Molière
Alignement rue Maurice Couderchet	Entre la place de l'Insurrection d'août 1944 et la rue Pierre Rigaud
Alignement rue Pierre Rigaud	Entre la rue Maurice Couderchet et la rue Molière
Alignement du boulevard du Colonel Fabien	Entre la place Léon Gambetta et la rue Jean Mazet
Quai Henri Pourchasse	Entre la rue de la Baignade et le Quai Henri Pourchasse
Alignement rue des Péniches	Entre le boulevard du Colonel Fabien et le quai Auguste Deshaies
<i>Cet alignement sera supprimé dans la cadre des travaux d'Ivry-Confluences</i>	
Alignement rue de Châteaudun	Entre l'avenue de Verdun et l'avenue du Cimetière Parisien
Alignement du mail Monique Maunoury	Mail Monique Maunoury
Alignement avenue Pierre Sémard	Entre la rue Desault et la rue Victor Hugo
Alignement privé rue Marceau	rue Marceau
Alignement rue Jean Le Galleu	Entre la rue Pierre et Marie Curie et la rue Henri Barbusse
Alignement place Jean Ferrat	Place Jean Ferrat, rue Barbès et avenue Maurice Thorez
Alignement privé rue Baudin	Entre la rue Jean-Marie Poulmarch et la rue Pierre et Marie Curie
Alignement rue Ledru-Rollin	Entre la passerelle Muller et la rue Paul Mazy
Alignement avenue Danielle Casanova	Entre la rue Louis Bertrand et l'avenue Georges Gosnat
Alignement avenue Georges Gosnat	Entre l'avenue Maurice Thorez et la rue Molière
Alignement rue Marcel Cachin	Entre la rue Ledru-Rollin et la place Marcel Cachin
Alignement place Marcel Cachin	place Marcel Cachin
Alignement rue Spinoza	Entre l'avenue Georges Gosnat et la rue Saint-Just
Alignement Esplanade Georges Gosnat	Esplanade Georges Gosnat
Alignement rue Jean-Baptiste Clément	rue Jean-Baptiste Clément
Alignement allée Edouard Quincey	Allée Edouard Quincey
Alignement place Emile Guénet	place Emile Guénet
Alignement rue Raspail	Entre la place Parmentier et la rue Saint-Just
Alignement avenue de la République	Entre la place Parmentier et la place Malik Oussekin
Alignement privé Hôpital Charles Foix	Hôpital Charles Foix
Alignement rue Louise Aglaé Cretté	Entre la place Malik Oussekin et la limite avec Vitry
Alignement rue Jean-Baptiste Renoult	Entre la place Malik Oussekin et le rond-point Jarolaw Dombrowsky
Alignement rue Lucien Nadaire	Entre la rue Jean-Baptiste Renoult et la limite avec Vitry
Alignement rue du Professeur Calmette	Entre la rue Amédée Huon et la limite avec Vitry

Alignement rue Amédée Huon	Entre le rond-point Jarolaw Dombrowsky et la rue Gaston Monmousseau
Alignement boulevard de Stalingrad	Entre la rue Gagnée et la rue Michelet
Alignement rue Gaston Monmousseau	Entre la rue Amédée Huon et la rue Michelet
Alignement avenue Henri Barbusse	Entre l'avenue de Verdun et la rue Jean Le Galleu
Alignement rue Carnot	Entre l'avenue de Verdun et la limite avec le Kremlin Bicêtre
Alignement avenue du Général Leclerc	Entre l'avenue Maurice Thorez et la rue Jean Le Galleu
Alignement rue Gaston Cornavin	Entre la rue Marcel Hartmann et la place de l'Eglise
Alignement rue Robespierre	Entre le rond-point Jarolaw Dombrowsky et la place de la République
Alignement rue Jean Bonnefoix	Entre la place Parmentier et la rue Kléber
Alignement place Parmentier	place Parmentier
Alignement rue Moïse	Entre le boulevard Paul Vaillant-Couturier et le quai Auguste Deshaies
Alignement boulevard de Brandebourg	Entre la place de l'Insurrection et la place Léon Gambetta
Alignement « nouveau cours »	Entre la rue Moïse et la rue Galilée
Alignement rue des lampes	Entre la rue pierre Rigaud et la rue Maurice Gunsbourg

<i>Alignements d'arbres à créer</i>	
Intitulé	Adresse
Alignement du Boulevard de Brandebourg	Entre la rue de la Gare et la Place de l'Insurrection
Alignement Boulevard du Colonel Fabien	Entre le Quai Auguste Deshaies et la rue Marcel Sallenave
Alignement voie nouvelle	Entre la rue Galilée et le quai Henri Pourchasse
Alignement Quai Jean Compagnon	Entre la rue Jules Vanzuppe et la rue Lénine
Alignement Quai Auguste Deshaies	Entre la rue Lénine et le Boulevard du Colonel Fabien
Alignement Quai Henri Pourchasse	Entre le Boulevard du Colonel Fabien et la rue de la Baignade
Alignement avenue Maurice Thorez	Entre la place de la République et la rue Louis Bertrand
Alignement rue Baudin	Entre la place du 8 mai 1945 et la rue Pierre et Marie Curie
Alignement rue Jean Le Galleu	Entre la rue Pierre et Marie Curie et la rue Edouard Vasseur
Alignement avenue de Verdun	Entre la rue Charles Leroy et la rue Barbès
Alignement avenue de Verdun	Entre la rue Roger Buessard et le passage Hoche
Alignement rue Jean Le Galleu	Entre l'avenue Henri Barbusse et la rue Michelet
Alignement rue Marcel Hartmann	Entre la rue Michelet et le rond-point Jaroslaw Dombrowski
Alignement rue Amédée Huon	Entre la rue des Frères Blais et la rue Marcel Lamant
Alignement boulevard de Stalingrad	Entre la rue Henri Martin et la rue Robert Degert
Alignement rue Robespierre	Entre la place de la République et la rue Lucien Selva.
Alignement rue Raspail	Entre la rue Saint-Just et la rue Jean-Baptiste Clément
Alignement rue Hoche	Entre la rue Jean le Galleu et la place du Général de Gaulle

**ARTICLE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEMOLITIONS, AUX CLOTURES ET AUX TRAVAUX DE RAVALEMENT**

En application du Code de l'urbanisme, sur l'ensemble de la commune, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments, l'édification de clôture ainsi que les travaux de ravalement doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.



### **TITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES URBAINES**

## Dispositions applicables à la zone UA

### **PREAMBULE (extrait du rapport de présentation)**

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée à vocation dominante d'activités économiques (zones industrielles, commerciales et zones à vocation artisanale, tertiaire ou mixte).

L'objectif de cette zone spécialisée est de conserver certains espaces dédiés aux activités économiques en interdisant les constructions à usage d'habitation (à l'exception de celles nécessaires à la surveillance des bâtiments). La réglementation de cette zone doit être souple de façon à être adaptable à tout type de projet et en particulier pour l'implantation de constructions de dimensions importantes.

### **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière ;
- les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- en rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire à RDC actifs » repéré sur le plan des périmètres particuliers, les changements de destination\* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations\* autres que les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'applique sur au moins 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée.
- les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol à l'exception des projets de services publics ou d'intérêt collectif (cette disposition ne concerne pas les constructions, installations et ouvrages, en sous-sol et en galerie souterraine du Syctom nécessaires au service public de traitement et à la valorisation des déchets) ;
- les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
- le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que dépôts à l'air libre isolés, à l'exception de ceux cités à l'article 2 ;
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;

### **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

2.1. Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées exclusivement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ;
- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux.
- la construction, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source ;
- les dépôts, opérations de chargement ou déchargement, et installations de stockage, transformation, distribution à condition d'être liées à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises ou du trafic fluvial lié à l'activité du site du Syctom nécessaire au service public de traitement et valorisation des déchets.

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour la réalisation des constructions, installations et ouvrages du Syctom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets.

### **ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une emprise publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2. 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.

3.3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

3.4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur l'emprise publique, d'une largeur minimale de 3m. Cependant, plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'un linéaire à l'alignement supérieur à 25m.

3.5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

### **ARTICLE UA4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1. Généralités**

- Le règlement d'assainissement de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre annexé au PLU doit être respecté ainsi que celui du service départemental d'assainissement et du syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne ;
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans les règlements communal et départemental ;
- L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations Classées ;
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la cote altimétrique de l'emprise publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches ;
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau

d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable ;

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

#### 4.2.2. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété sur domaine public ;
- Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement ;
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débouilleur-déshuileur ;
- Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

#### 4.2.3. Eaux pluviales

- La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière ;
- Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration/rétention/récupération) permettant de tendre vers un rejet nul au réseau, en tenant compte des contraintes techniques (carrières...)
- L'ensemble des eaux pluviales reçues sur une unité foncière doit être géré de manière à en diminuer les volumes collectés avant rejet au réseau collectif d'assainissement ;
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont ;
- Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération ;
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, des règlements communal et /ou départemental d'assainissement ;
- Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situés à au moins 2m de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété sur domaine privé ;
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau collectif d'assainissement ;
- Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public ;

- Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel ;
- Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

#### 4.2.4. Autres eaux

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration ;
- Les eaux résiduaires (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

### 4.3 - Collecte des déchets

#### 4.3.1. Les dispositions ci-après ne concernent que les constructions de logements.

Pour toute construction nouvelle de plus de 2 logements, il doit être prévu

- des containers enterrés pour la gestion des trois flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages recyclables et verre). Leurs nombres devront être adaptés à la quantité de logements construits. Leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les habitants.  
Il est possible de mettre en place des containers enterrés communs à plusieurs opérations, dans le respect des conditions de nombre et de positionnement.
- ou un local de stockage ainsi qu'une aire de présentation des containers roulants à la collecte en bordure immédiate de l'emprise publique. Leurs surfaces devront être adaptées au nombre de bacs et leurs géométries permettront une manœuvre aisée.  
La surface totale minimale des locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés doit respecter les règles suivantes :
  - Pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$ ,
  - Pour les constructions comportant 20 logements ou plus :  $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$ .

Pour toute construction nouvelle comportant au moins 3 logements ou pour tous travaux aboutissant à la création d'un troisième logement ou plus, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance maximum de 70m par rapport au point de collecte. Celui-ci doit respecter les surfaces minimales suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5 \text{ m}^2$  minimum
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements :  $5 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$  supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à  $170 \text{ m}^2$ ,

Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

#### 4.3.2. Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

### 4.4 - Réseau de chaleur

En cas de disponibilité et sauf impossibilité technique, le raccordement au réseau de chaleur doit être recherché pour toute construction nouvelle.

## **ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre par rapport au plan de la façade ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

### **6.1 - Dispositions générales**

6.1.1. Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

Des reculs partiels de la construction sont possibles. En rez-de chaussée, ils sont limités, au total, à la moitié du linéaire de la façade et ne peuvent excéder 3 m de profondeur.

6.1.2. A l'exception des parcelles repérées sur le plan des formes urbaines, un gabarit sur rue tel que défini dans l'article UA10 devra être respecté.

6.1.3. Un recul moindre peut être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui des immeubles voisins ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)

6.1.4. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée (traitements de sol différenciés, clôtures...).

### **6.2 - Dispositions particulières**

6.2.1. Les constructions doivent s'implanter en recul de l'alignement sur certaines voies :

- le recul est d'au moins 4 m par rapport à l'alignement actuel le long de l'avenue Pierre Sépard côté impair du n° 1 au n°21, des rues Jean-Jacques Rousseau du n°1 au n°11 bis et Victor Hugo du n°1 au n°25.

### **6.3 - Constructions existantes**

6.3.1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'amélioration sont autorisés et les extensions et surélévations sont possibles dans le prolongement des murs existants.

6.3.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ ou phonique et d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul sont autorisées.

### **6.4 - Angles de voies**

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques ouvertes à la circulation motorisée, à l'exception des voies piétonnes, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :

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

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

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

## 6.5 - Saillies

Les saillies sont :

- interdites sur les voies d'une largeur inférieure à 13 m mesurée d'alignement à alignement ;
- pour les voiries communales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'1,20 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques.
- pour les voiries départementales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'0,80 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques.

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

## **ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 7.1 - Dispositions générales

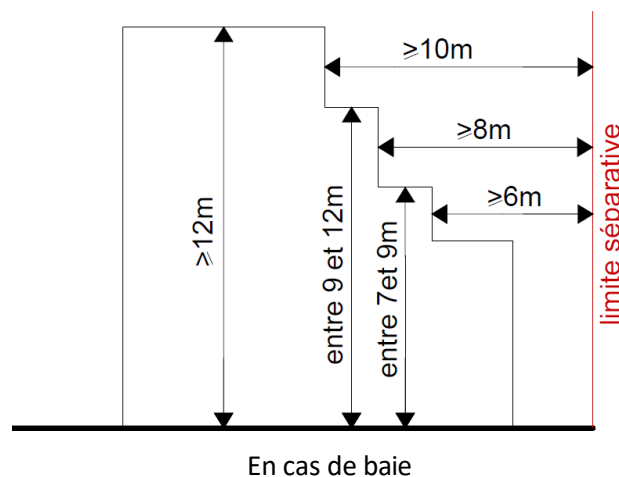
7.1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

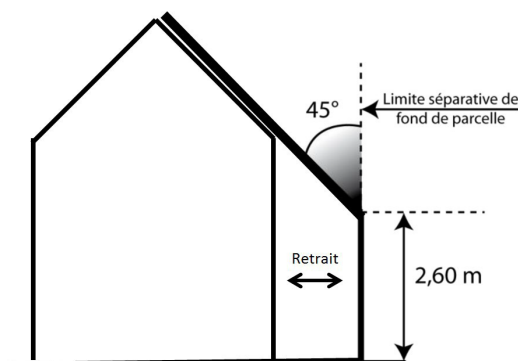
7.1.2. En cas de retrait (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») celui-ci devra être égal à au moins 3m.

Cette distance étant portée pour les façades ou parties de façade, toitures ou parties de toiture, comportant des baies à au moins (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune »):

- 6m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7m et 9m ;
- 8m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9m et inférieure à 12m ;
- 10m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 12m.



7.1.3. En limites séparatives formant fond de parcelle, la hauteur de façade ne doit pas dépasser 2,60m, et les constructions doivent s'implanter dans le gabarit maximum ci-dessous :



7.1.4. Les balcons et terrasses situés à plus de 0,60m par rapport au terrain naturel ou présentant une avancée supérieure à 0,80 m, doivent respecter les mêmes retraits que les façades avec baies ou disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou paroi translucide).

7.1. 5. Constructions existantes :

- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas le retrait existant par rapport aux limites séparatives. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.
- les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la marge de retrait.

#### **ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance entre chaque construction soit égale à au moins 2,50 m.

Cette distance pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies étant portée à au moins :

- 4 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 7 m ;
- 6 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7 m et 9 m ;
- 8 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9 m et inférieure à 12 m ;
- 10 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m.

Les dispositions gérant les longueurs de vue directe entre constructions s'appliquent également entre façades avec baie(s) d'une même construction comportant au moins deux logements.

La distance minimale entre une construction principale et une annexe ou entre les façades d'un même bâtiment sans baie doit être au moins égale à 2,50 m.

La distance entre les bâtiments sera calculée en fonction du bâtiment le plus élevé.

8.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas la distance existante entre les constructions. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les distances minimales, les travaux d'isolation extérieure et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite pourront être autorisés.



## **ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration et de surélévation, peuvent être réalisés ;
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la limite de +10% de l'emprise au sol de la construction existante ;
- l'emprise au sol maximale est portée à 70% de l'unité foncière, en rez-de-chaussée uniquement, pour la réalisation d'un local destiné au tri sélectif ou aux vélos, et/ou sur l'ensemble des niveaux pour la mise en place de dispositifs permettant l'accessibilité PMR. Le cumul éventuel de ces dispositions ne doit pas conduire à dépasser une emprise maximale de 70%.

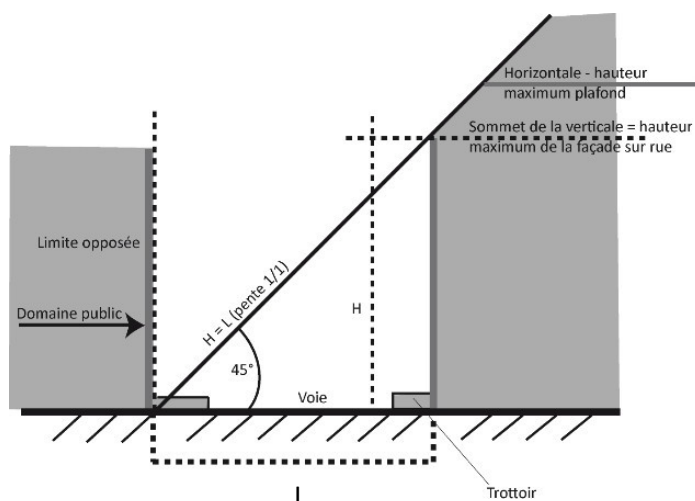
Par exception les travaux d'isolation extérieure permettant d'améliorer les performances énergétiques et/ou l'isolation phonique des constructions existantes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

## **ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Dispositions générales**

10.1.1. A l'exception des parcelles repérées sur le plan des formes urbaines faisant l'objet de règles spécifiques, la hauteur maximale des constructions est limitée à 24m au point le plus haut de la construction.

10.1.2. A l'exception des parcelles repérées sur le plan des formes urbaines, un gabarit sur rue devra être respecté. Pour ce gabarit, la hauteur de la verticale sera déterminée selon le croquis ci-après :



10.1.3 Sur les terrains concernés par un linéaire de hauteur repéré sur le plan des formes urbaines, les hauteurs ne pourront pas excéder celles définies sur ledit document en tout point de la construction sur la totalité du terrain.

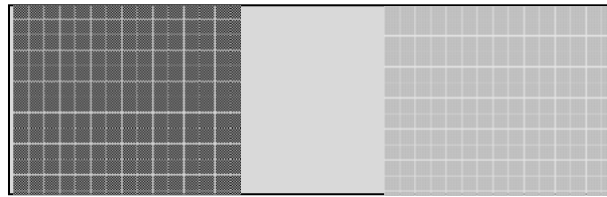
### **10.2 - Dispositions spécifiques**


10.2.1. Règle de modulation du plafond des hauteurs

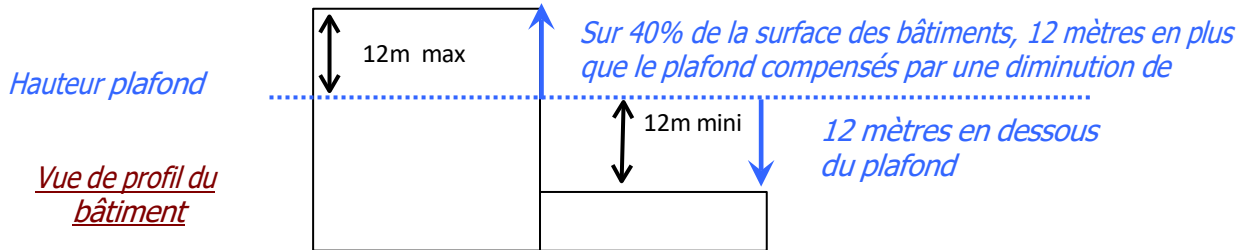
Le plafond des hauteurs (tel que défini à l'article 10.1.) peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 40% de l'emprise au sol autorisée,
- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini à l'article 10.1.) seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs correspondant à une surface de plancher équivalente.

Vue du dessus du bâtiment

Sur 40% de la surface , le plafond des hauteurs peut être dépassé de 12 mètres au maximum à condition de compenser sur 40 % de l'emprise au sol des bâtiments  par une réduction de 12 mètres.



10.2.2. Pour les constructions à usage d'activités économiques, de commerce ou d'équipement public ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'1 m.

10.2.3. Pour toute construction nouvelle, les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 m.

10.2.4. Dans l'ensemble de la zone, une majoration de hauteur sera autorisée, pour les équipements sensibles (équipements publics ou établissements recevant ou non du public et hébergeant à titre permanent des personnes dépendantes, à mobilité réduite ou des enfants) pour tenir compte de l'obligation imposée par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine du Département du Val-de-Marne (PPRI) annexé à l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2007, de situer les planchers habitables ou fonctionnels au-dessus de la cote des Plus hautes Eaux Connues (PHEC). Cette majoration sera fonction de la contrainte imposée.

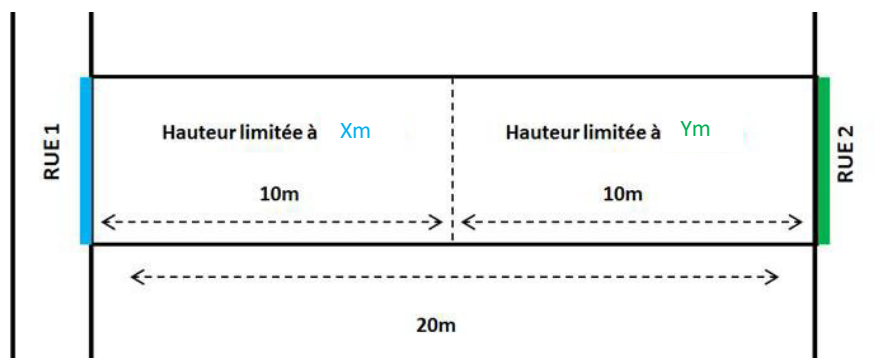
10.2.5. Règle de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs

Dans le secteur identifié au plan des formes urbaines, une possibilité de dépassement du plafond de hauteur est admise 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.

10.2.6. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

10.2.7. Pour les terrains traversants entre deux emprises publiques soumises à des dispositions différentes, l'unité foncière est divisée en deux sections égales et chacune est soumise à sa propre règle.

Par exemple :



10.2.8. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur \* maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont permis,
- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement.

## **ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Dispositions générales**

11.1.1. Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLU et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

11.1.2 Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet architectural à la topographie, avec la recherche d'une conception adaptée, notamment sur le secteur du coteau.

11.1.3 Les constructions devront faire preuve d'insertion urbaine et s'inscrire dans la dynamique architecturale et urbaine locale en lien avec les bâtiments environnants.

11.1.4. Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiées.

11.1.5. Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade. Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

11.1.7. Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

11.1.8. Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

11.1.9. Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

11.1.10. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

### **11.2 - Traitement des façades**

11.2.1. Le revêtement des façades doit être harmonisé avec celui des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

11.2.2. Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

11.2.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

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

### **11.3 - Traitement des toitures**

11.3.1 Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

11.3.2 Les toitures-terrasses

11.3.2.1 Principes généraux

Les toitures-terrasses sont considérées comme la cinquième façade des immeubles. Aussi, elles devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur et notamment lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant. Un albédo proche de 1 est recommandé ce qui implique de privilégier les surfaces de couleur pâle.

### 11.3.3. Toitures terrasses accessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher, en dehors des parties occupées par des ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive.

## 11.4 - Traitement des clôtures

11.4.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres pour l'ensemble des destinations autorisées à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est de 2,50m.

La hauteur totale des clôtures est mesurée :

- sur rue, à partir du niveau du trottoir,
- sur les limites séparatives, à partir du terrain naturel de la propriété concernée. Elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité...).

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures en « saut de loup » ou « haha ».



Pour l'ensemble des clôtures, les normes fixées ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, pour des motifs tenant à l'esthétique, la sécurité, l'hygiène, la protection contre les nuisances, ainsi que pour des raisons d'harmonie avec les clôtures et les bâtiments voisins.

11.4.2. Pour l'ensemble des clôtures, des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

11.4.3. Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,5 mètres. Les matériaux n'étant pas destinés à être apparents devront être peints ou recouverts d'un enduit.

### **11.5 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...**

11.5.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

11.5.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade

11.5.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

11.5.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

11.5.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

### **11.6 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics**

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

11.6.2. Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade; les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés ;

11.6.4. Les devantures doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti et à son patrimoine. Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...

11.6.5. Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

### **11.7 - Ravalement et extension des constructions existantes**

11.7.1. Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

11.7.2. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine (et de qualité), sont à maintenir ou à restituer.

11.7.3. La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille, de briques apparentes de couleur vernissée, de céramiques, destinées à être apparentes, est interdite sauf cas particuliers.

11.7.4. La recherche d'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

### **11.8 - Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti remarquables**

L'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments paysagers et patrimoniaux remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Ainsi, les travaux réalisés sur les immeubles existants figurant à l'inventaire et au plan « protection du patrimoine bâti », pourront être autorisés sous les conditions suivantes :

- Pour les immeubles ou façades sur rue de grand intérêt architectural à préserver, seuls pourront être autorisés les travaux destinés à les restituer dans un état plus authentique (ravalement, démolition d'adjonctions, etc.) et les aménagements visant à l'amélioration du confort, des conditions d'habitabilité, de sécurité ainsi qu'une mise aux normes (respect des règlements d'hygiène, sécurité, isolation...).
- Pour les immeubles dont seule la façade sur rue présente un intérêt architectural, les travaux de surélévation pourront être autorisés dans le respect du règlement, ainsi que les travaux sur l'arrière du bâtiment.  
En outre, les travaux énoncés à l'alinéa 1 seront autorisés.
- Pour les ensembles urbains homogènes identifiés au plan, les travaux de démolition / reconstruction, réhabilitation, extension, ou surélévation pourront être autorisés dans le respect des prescriptions du règlement (volume, rythme et proportion des ouvertures, modénatures...) à condition de ne pas nuire à l'homogénéité générale de l'ensemble urbain.

## **ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 - Dispositions générales**

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

12.1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

12.1.3. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

12.1.5. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m²».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

12.1.6. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.1.7. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et à assurer la sécurité de tous les usagers quel que soit leurs modes de déplacement (véhicules motorisés, cycles, piétons et personnes à mobilité réduite).

### **12.2 - Mutualisation du stationnement**

12.2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2.2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations à l'article 12.2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidents, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public...) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

12.2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10% sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

12.2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

12.2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

### 12.3 - Nombre d'emplacements minimum requis

12.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Habitation	<p>1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)  1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m<sup>2</sup> de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement  Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 130 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et le coliving) :  En dehors des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : 1 place pour 12 chambres  Dans des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : non réglementé</p>	<p>Pour l'habitat collectif : 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></p> <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et le coliving) : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</p>

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Commerces et Artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 350 m<sup>2</sup>.</p> <p>De 350 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m<sup>2</sup> de SDP maximum</p> <p>Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</p>	<p>1 espace d'1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>) et 1 abri de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SDP pour les clients</p>
Bureaux	<p>Maximum :</p> <p>1 place pour 120m<sup>2</sup> de SPD à moins de 500m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</p> <p>- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SPD au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</p> <p>5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.</p>	<p>1,50 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP</p>
Industrie et entrepôt	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livreurs, clientèle...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)</p>	<p>1 espace d'1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>) et 1 abri de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SDP pour les clients</p>
Hébergement hôtelier	<p>1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres</p>	<p>2m<sup>2</sup> par tranche de 10 chambres</p>
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)</p>	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...), avec un minima de 1 place* (1,5 m<sup>2</sup>) par tranche de 300 m<sup>2</sup> entamée.</p> <p>Les espaces dédiés devront avoir une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. 1 abri de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP devra être prévu pour les usagers.</p> <p><u>Pour les établissements scolaires, à minima</u></p> <p>1 place pour 11 élèves/étudiants</p>



12.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,4m<sup>2</sup> pour 5 logements. Il n'est pas exigé de local de rangement des poussettes pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et le coliving).

12.3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques actuelles ou futures pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m<sup>2</sup> avec un minimum de 100 m<sup>2</sup> avec une aire de manœuvre intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur l'emprise publique ne soit nécessaire pour l'accès, tant en entrée qu'en sortie, à l'aire de livraison. L'entrée et la sortie sur la parcelle doivent pouvoir se faire en marche avant. Pour les opérations comprenant au moins 1 000 m<sup>2</sup> de commerce et artisanat, l'aire de livraison, comprenant la place de stationnement et son dégagement, ainsi que son accès depuis l'emprise publique, doivent avoir une hauteur sous-plafond de 4,2 m minimum. L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des commerces/artisanat, ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs entités d'un même projet ou entre plusieurs opérations (sous réserve de convention) dès lors que leur dimensionnement correspond aux besoins identifiés.

#### 12.4 - Caractéristiques des places de stationnement

12.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

12.4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,5 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80% au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.

Les 20% des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.

Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 12.1.2.

12.4.4. Il est rappelé que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert destiné aux salariés.

12.4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	Automobile	2 roues motorisés	Personnes à mobilité réduite	Vélo	Livraison	Car/bus
Longueur	5.00m	2.30m	5.00m	1,75m	6,00m	12,00m
Largeur	2.30m	1.20m	3.30m	0,40m	2,60m	3,00m
Dégagement	5.50m	2.50m	5.50m	1,00m	24,5m <sup>2</sup>	4,00m

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40m<sup>2</sup>.

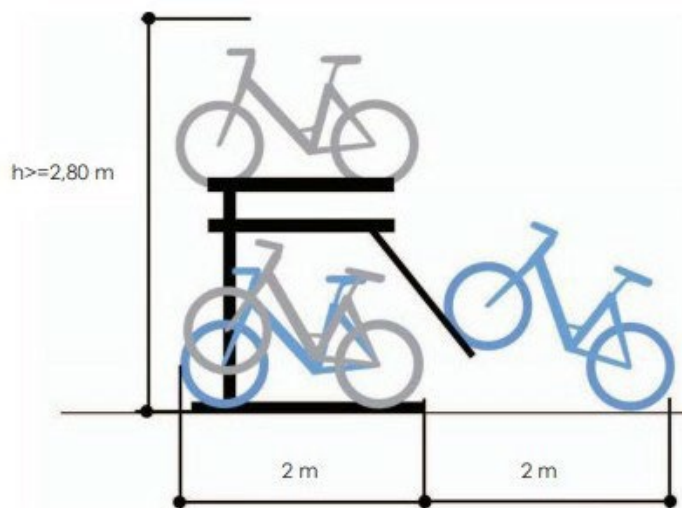
Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

12.4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

12.4.7. Pour l'habitat collectif, un espace de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> (2,5 m \* 1,2 m) et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment,
- être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage.
- 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Un quart de la surface exigée pour le stationnement des vélos peut être réalisé par des systèmes de stationnements en hauteur (superposés ou par attaches verticales au mur), une place correspondant alors à l'équivalent d'une surface de 0,75 m<sup>2</sup>. La hauteur minimale sous plafond du local vélo est alors de 2,80m et le dégagement doit être de 2 m au moins.



*Dimensions minimales dans le cas d'emplacements vélos superposés.*

## **ARTICLE UA13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 - Dispositions générales**

13.1.1. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront paysagées et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de d'espaces verts (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). Un alignement d'arbres de haute tige doit être planté sur le domaine public fluvial le long de la murette anti-crue.

13.1.2. A l'exception du domaine public fluvial, les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ;

13.1.3. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

13.1.4. Les plantations devront être d'espèces locales.

13.1.5. Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux améliorations de constructions existantes, aux travaux d'extensions, de surélévation, de changement de destination, et de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite sous réserve de ne pas réduire la surface d'espaces verts existante avant travaux.

13.1.6. Les arbres figurant à l'inventaire annexé au règlement du PLU, doivent être protégés. Leur coupe ou abattage ne sera autorisé que pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Ils devront dans ce cas être remplacés par des sujets de même essence.

### 13.2 - Coefficient d'espaces verts

13.2.1. A l'exception des services publics ou d'intérêt collectif et du domaine public fluvial, au moins 20 % de la surface du terrain doit être traité en espaces verts. Au moins 10% de la surface du terrain doit être constitué de pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.

13.2.2. Les dispositions de l'article 13 ne s'appliquent pas pour une opération associant des constructions destinées aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et une autre destination lorsque la SDP à destination des services publics ou d'intérêt collectif est la plus importante au sein de l'opération.

13.2.3 Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre, noues, bassin de rétention	coefficient : 1
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient : 0,90
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	coefficient : 0,80
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m	coefficient : 0,30
Murs végétalisés (coefficient appliqué à la surface verticale de mur)	coefficient : 0,15
EVERGREEN ou dalles béton-gazon, hors surfaces de stationnement	coefficient : 0,30

13.2.4 Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développements (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m minimum pour les arbres à grand développement (hauteur : au-delà de 15m à l'âge adulte) ;

Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,10m pour les plantes grasses et de 0,50m pour des petits arbustes.

### **ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UA15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1. La protection de l'isolation devra être robuste et pérenne au rez-de-chaussée.

15.2. Pour toute construction, hors celles comprenant un seul logement, il est demandé de tendre vers une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) de chauffage inférieure à 15kWh/m²/an.

La construction devra être en tout point conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Aucune imposition supplémentaire en matière environnementale ne sera demandée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UA16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1. Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics ;
- les moyens de communications électroniques.

16.2. Les bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront en charge de la réalisation des équipements propres à leur opération et du branchement de ceux-ci sur les réseaux de communication existants ou projetés.

16.3. Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

## Dispositions applicables à la zone UC

### **PREAMBULE (extrait du rapport de présentation)**

La zone UC est une zone centrale et mixte tant sur le plan morphologique que fonctionnel.

Cette zone correspond au centre d'Ivry-sur-Seine qui englobe l'Hôtel de Ville et le centre Jeanne Hachette / Marat/ Voltaire. Le tissu urbain de cette zone est principalement marqué par un principe d'architecture en « étoiles » des ensembles Renaudie / Gailhoustet et la présence de plusieurs tours. Elles se situent le long des avenues Georges Gosnat et Danielle Casanova, et jouxtent, à l'est, le parc des Cornailles.

La zone UC concentre des fonctions à la fois institutionnelles, commerciales et résidentielles. Ce secteur bénéficie d'une desserte en transport collectif très structurante (plusieurs lignes de bus, station de métro « Mairie d'Ivry-sur-Seine » et proximité de la station « Ivry-sur-Seine » du RER C).

L'objectif de la zone UC est de pérenniser le tissu urbain existant tout en autorisant quelques opérations de logements. Une attention particulière sera portée à la préservation des qualités architecturales du site et des perspectives paysagères sur l'ensemble Renaudie.

### **ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière ;
- les constructions, installations et ouvrages à usage exclusif d'entrepôt ;
- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés, à l'exception des équipements d'intérêts généraux ;
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
- en rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire à RDC actifs » repéré sur le plan des périmètres particuliers, les changements de destination\* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations\* autres que les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'applique sur au moins 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée.
- toute construction ne comportant pas au moins 50 % de surface de plancher en artisanat, bureau, commerce, entrepôt, industrie, hébergement hôtelier touristique, et services publics ou d'intérêt collectifs sur les unités foncières dont la superficie est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, à la date d'approbation de la troisième modification du plan local d'urbanisme révisé, dans les secteurs non repérés le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers. 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.
- toute transformation en logement de constructions existantes destinées à l'artisanat, le bureau, les services publics ou d'intérêt collectif, le commerce, l'entrepôt, l'industrie, l'hébergement hôtelier en logement sur les unités foncières dont la superficie est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, dans les secteurs non repérés sur le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers ;

## **ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

2.1. Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les divisions et changements de destination des constructions existantes comportant au moins deux logements, à condition que chaque logement ait une surface de plancher minimum de 50 m<sup>2</sup>.
- les constructions neuves comportant au moins 3 logements à condition qu'au minimum 60 % des logements de l'opération aient une surface de plancher minimale de 55 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences étudiantes, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, aux foyers et au coliving.
- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux.
- la construction d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source, tant sur le plan sanitaire, qu'environnemental que pour les biens, afin de les rendre compatibles avec l'habitat et le milieu (air, sol, eau) environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone et qu'il en résulte pour les habitants, le milieu et les biens environnants, une atténuation des risques potentiels ou nuisances liées au classement.
- les entrepôts liés à une activité dans la mesure où la surface de plancher affectée à l'entreposage ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher totale.
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

## **ARTICLE UC3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une emprise publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2. 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.

3.3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

3.4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur l'emprise publique, d'une largeur minimale de 3m. Cependant, plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'un linéaire à l'alignement supérieur à 25m.

3.5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

## **ARTICLE UC4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1. Généralités**

- Le règlement d'assainissement de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre annexé au PLU doit être respecté ainsi que celui du service départemental d'assainissement et du syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne ;
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans les règlements communal et départemental ;
- L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations Classées ;
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la cote altimétrique de l'emprise publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches ;
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable ;
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau (ville ou département).

#### **4.2.2. Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété sur domaine public ;
- Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement ;
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débouilleur-déshuileur ;
- Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

#### **4.2.3. Eaux pluviales**

- La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière ;
- Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration/rétention/récupération) permettant de tendre vers un rejet nul au réseau, en tenant compte des contraintes techniques (carrières...) ;
- L'ensemble des eaux pluviales reçues sur une unité foncière doit être géré de manière à en diminuer les volumes collectés avant rejet au réseau collectif d'assainissement ;

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont ;
- Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération ;
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, des règlements communal et /ou départemental d'assainissement ;
- Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situées à au moins 2m de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété sur domaine privé ;
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau collectif d'assainissement ;
- Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public ;
- Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel ;
- Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

#### 4.2.4. Autres eaux

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration ;
- Les eaux résiduaires (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

### 4.3 - Collecte des déchets

#### 4.3.1. Les dispositions ci-après ne concernent que les constructions de logements.

Pour toute construction nouvelle de plus de 2 logements, il doit être prévu :

- des containers enterrés pour la gestion des trois flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages recyclables et verre). Leurs nombres devront être adaptés à la quantité de logements construits. Leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les habitants.  
Il est possible de mettre en place des containers enterrés communs à plusieurs opérations, dans le respect des conditions de nombre et de positionnement.
- ou un local de stockage ainsi qu'une aire de présentation des containers roulants à la collecte en bordure immédiate de l'emprise publique. Leurs surfaces devront être adaptées au nombre de bacs et leurs géométries permettront une manœuvre aisée.  
La surface totale minimale des locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés doit respecter les règles suivantes :
  - Pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$ ,
  - Pour les constructions comportant 20 logements ou plus :  $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$ .

Pour toute construction nouvelle comportant au moins 3 logements ou pour tous travaux aboutissant à la création d'un troisième logement ou plus, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance maximum de 70m par rapport au point de collecte. Celui-ci doit respecter les surfaces minimales suivantes :



- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m<sup>2</sup> minimum
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m<sup>2</sup>, Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

4.3.2. Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

#### **4.4 - Réseau de chaleur**

En cas de disponibilité et sauf impossibilité technique, le raccordement au réseau de chaleur doit être recherché pour toute construction nouvelle.

### **ARTICLE UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre par rapport au plan de la façade ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

#### **6.1 - Dispositions générales**

6.1.1. Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

Des reculs partiels de la construction sont possibles. En rez-de chaussée, ils sont limités, au total, à la moitié du linéaire de la façade et ne peuvent excéder 3 m de profondeur.

6.1.2. Un recul moindre peut être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui des immeubles voisins ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)

6.1.3. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée (traitements de sol différenciés, clôtures...).

#### **6.2. Dispositions particulières**

La façade des constructions devra respecter une marge de recul de 2m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur en bordure de la rue Ledru-Rollin côté pair du n°16 au n°30.

### 6.3 - Constructions existantes

6.3.1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

6.3.2 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'amélioration sont autorisés et les extensions et surélévations sont possibles dans le prolongement des murs existants.

6.3.3 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ ou phonique et d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul sont autorisées.

### 6.4 - Angles de voies

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques ouvertes à la circulation motorisée, à l'exception des voies piétonnes, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :

- 3m en cas d'intersection de voies d'une largeur inférieure ou égale à 12m ;
- 5m en cas d'intersection de voies d'une largeur supérieure à 12m.

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

### 6.5 - Saillies

Les saillies sont :

- interdites sur les voies d'une largeur inférieure à 13 m mesurée d'alignement à alignement.
- pour les voiries communales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'1,20 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques.
- pour les voiries départementales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'0,80 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques.

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

## **ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 7.1 - Dispositions générales

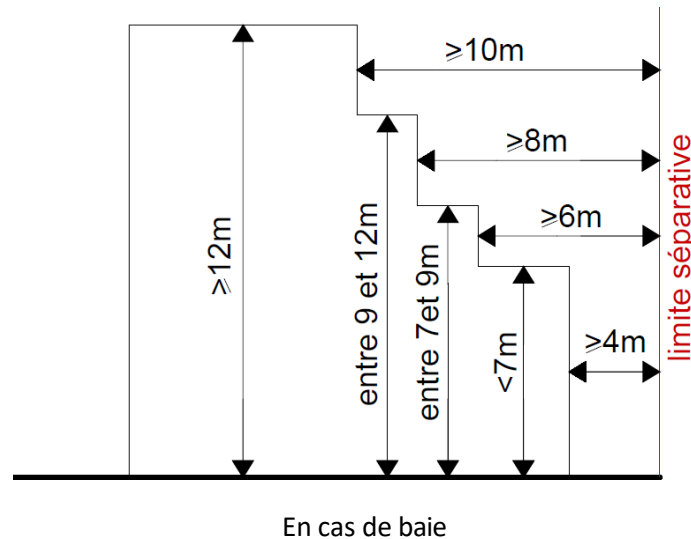
7.1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

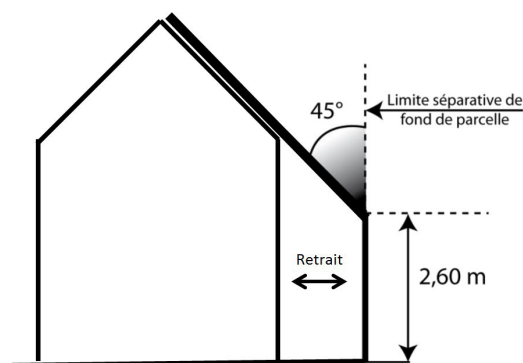
7.1.2. En cas de retrait (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») celui-ci devra être égal à au moins 2,50m.

Cette distance étant portée pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies à au moins (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») :

- 4m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 7m ;
- 6m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7m et 9m ;
- 8m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9m et inférieure à 12m ;
- 10m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 12m.



7.1.3. En limites séparatives formant fond de parcelle, la hauteur de façade sur la limite séparative ne doit pas dépasser 2,60m, et les constructions doivent s'implanter dans le gabarit maximum ci-dessous :



7.1.4. En limite séparative, la longueur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 20 m.

7.1.5. Les balcons et terrasses situés à plus de 0,60m par rapport au terrain naturel ou présentant une avancée supérieure à 0,80 m, doivent respecter les mêmes retraits que les façades avec baies ou disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou paroi translucide).

7.1.6. Constructions existantes :

- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas le retrait existant par rapport aux limites séparatives. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus ;
- les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) ;
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisées dans la marge de retrait.

## **ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8. 1. Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance entre chaque construction soit égale à au moins 2,50 m.

Cette distance pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies étant portée à au moins :

- 4 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 7 m ;
- 6 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7 m et 9 m ;
- 8 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9 m et inférieure à 12 m ;
- 10 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m.

Les dispositions gérant les longueurs de vue directe entre constructions s'appliquent également entre façades avec baie(s) d'une même construction comportant au moins deux logements.

La distance minimale entre une construction principale et une annexe ou entre les façades d'un même bâtiment sans baie doit être au moins égale à 2,50 m.

La distance entre les bâtiments sera calculée en fonction du bâtiment le plus élevé.

8. 2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas la distance existante entre les constructions. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les distances minimales, les travaux d'isolation extérieure et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite pourront être autorisés.

## **ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration et de surélévation, peuvent être réalisés ;
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la limite de +10% de l'emprise au sol de la construction existante ;
- l'emprise au sol maximale est portée à 70% de l'unité foncière, en rez-de-chaussée uniquement, pour la réalisation d'un local destiné au tri sélectif ou aux vélos, et/ou sur l'ensemble des niveaux pour la mise en place de dispositifs permettant l'accessibilité PMR. Le cumul éventuel de ces dispositions ne doit pas conduire à dépasser une emprise maximale de 70%.

Par exception les travaux d'isolation extérieure permettant d'améliorer les performances énergétiques et/ou l'isolation phonique des constructions existantes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

## **ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Dispositions générales**

10.1.1. A l'exception des parcelles repérées sur le plan des formes urbaines faisant l'objet de règles spécifiques, la hauteur maximale des constructions est limitée à 31m au point le plus haut de la construction.

10.1.2. Sur les terrains concernés par un linéaire de hauteur repéré sur le plan des formes urbaines, les hauteurs ne pourront pas excéder celles définies sur ledit document en tout point de la construction sur la totalité du terrain.

### **10.2 - Dispositions spécifiques**

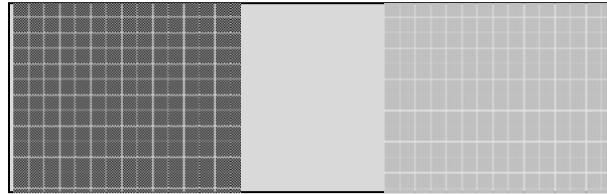
10.2.1. Règle de modulation du plafond des hauteurs



Le plafond des hauteurs (tel que défini à l'article 10.1.) peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 40% de l'emprise au sol autorisée ;
- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini à l'article 10.1.) seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs correspondant à une surface de plancher équivalente.

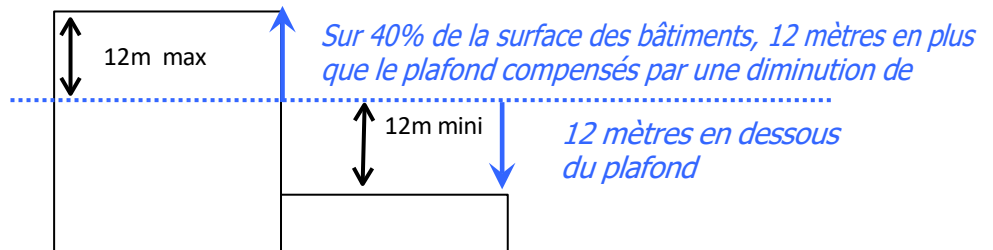
Vue du dessus du bâtiment



Sur 40% de la surface , le plafond des hauteurs peut être dépassé de 12 mètres au maximum à condition de compenser sur 40 % de l'emprise au sol des bâtiments  par une réduction de 12 mètres.

Hauteur plafond

Vue de profil du bâtiment



10.2.2. Pour les constructions à usage d'activités économiques, de commerce ou d'équipement public ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'1 m.

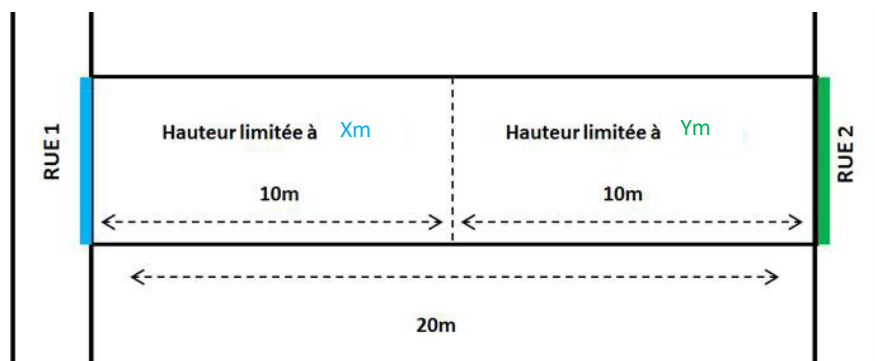
10.2.3. Pour toute construction nouvelle, les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 m.

10.2.4. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

10.2.5. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

10.2.6. Pour les terrains traversants entre deux emprises publiques soumises à des dispositions différentes, l'unité foncière est divisée en deux sections égales et chacune est soumise à sa propre règle.

Par exemple :



10.2.7. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur \* maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont permis,
- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement.

10.2.8. Dans l'ensemble de la zone, une majoration de hauteur sera autorisée, pour les équipements sensibles (équipements publics ou établissements recevant ou non du public et hébergeant à titre permanent des personnes dépendantes, à mobilité réduite ou des enfants) pour tenir compte de l'obligation imposée par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine du Département du Val-de-Marne (PPRI) annexé à l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2007, de situer les planchers habitables ou fonctionnels au-dessus de la cote des Plus hautes Eaux Connues (PHEC). Cette majoration sera fonction de la contrainte imposée.

## **ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Dispositions générales**

11.1.1. Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLU et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

11.1.2 Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet architectural à la topographie, avec la recherche d'une conception adaptée, notamment sur le secteur du coteau.

11.1.3 Les constructions devront faire preuve d'insertion urbaine et s'inscrire dans la dynamique architecturale et urbaine locale en lien avec les bâtiments environnants.

11.1.4. Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

11.1.5. Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade. Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

11.1.7. Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

11.1.8. Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

11.1.9. Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

11.1.10. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

### **11.2 - Traitement des façades**

11.2.1. Le revêtement des façades doit être harmonisé avec celui des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

11.2.2. Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

11.2.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

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

### 11.3 - Traitement des toitures

11.3.1 Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

11.3.2 Les toitures-terrasses

11.3.2.1 Principes généraux

Les toitures-terrasses sont considérées comme la cinquième façade des immeubles. Aussi, elles devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur et notamment lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant. Un albédo proche de 1 est recommandé ce qui implique de privilégier les surfaces de couleur pâle.

11.3.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher, les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires, éoliennes...).

Cette végétalisation sera assurée par une solution technique qui permette le meilleur développement possible des plantations et respectant les épaisseurs de terre de 0,10m pour les plantes grasses et 0,50m pour les arbustes.

11.3.3. Toitures terrasses accessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher, en dehors des parties occupées par des ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive.

### 11.4 - Traitement des clôtures

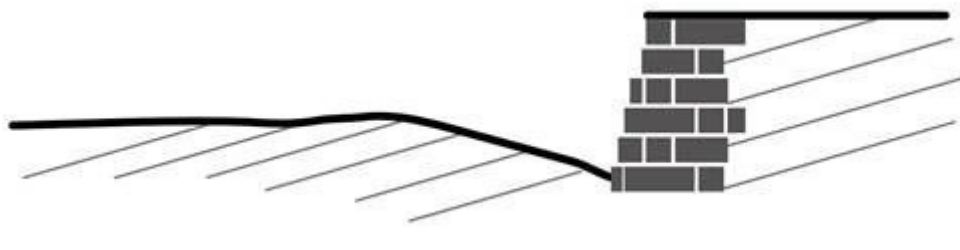
11.4.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres pour l'ensemble des destinations à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2,50m.

La hauteur totale des clôtures est mesurée :

- sur rue, à partir du niveau du trottoir ;
- sur les limites séparatives, à partir du terrain naturel de la propriété concernée ;
- elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité...).

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité écologique avec les espaces libres voisins.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures en « saut de loup » ou « haha ».



Pour l'ensemble des clôtures, les normes fixées ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures pour des motifs tenant à l'esthétique, la sécurité, l'hygiène, la protection contre les nuisances, ainsi que pour des raisons d'harmonie avec les clôtures et les bâtiments voisins.

11.4.2. Pour l'ensemble des clôtures, des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

11.4.3. Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,5 mètres. Les matériaux n'étant pas destinés à être apparents devront être peints ou recouverts d'un enduit.

### **11.5 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...**

11.5.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

11.5.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

11.5.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

11.5.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

11.5.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

### **11.6 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics**

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

11.6.2. Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade ; les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés ;

11.6.4. Les devantures doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti et à son patrimoine. Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...

11.6.5. Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

### **11.7 - Ravalement et extension des constructions existantes**

11.7.1. Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité conformément au cahier de recommandations architecturales.

11.7.2. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine (et de qualité), sont à maintenir ou à restituer.

11.7.3. La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille, de briques apparentes de couleur vernissée, de céramiques, destinées à être apparentes, est interdite sauf cas particuliers.

11.7.4. La recherche d'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

### **11.8 - Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti remarquables**

L'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger,



mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments paysagers et patrimoniaux remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Ainsi, les travaux réalisés sur les immeubles existants figurant à l'inventaire et au plan « protection du patrimoine bâti », pourront être autorisés sous les conditions suivantes :

- Pour les immeubles ou façades sur rue de grand intérêt architectural à préserver, seuls pourront être autorisés les travaux destinés à les restituer dans un état plus authentique (ravalement, démolition d'adjonctions, etc.) et les aménagements visant à l'amélioration du confort, des conditions d'habitabilité, de sécurité ainsi qu'une mise aux normes (respect des règlements d'hygiène, sécurité, isolation...);
- Pour les immeubles dont seule la façade sur rue présente un intérêt architectural, les travaux de surélévation pourront être autorisés dans le respect du règlement, ainsi que les travaux sur l'arrière du bâtiment.

En outre, les travaux énoncés à l'alinéa 1 seront autorisés .

- pour les ensembles urbains homogènes identifiés au plan, les travaux de démolition / reconstruction, réhabilitation, extension, ou surélévation pourront être autorisés dans le respect des prescriptions du règlement (volume, rythme et proportion des ouvertures, modénatures...) à condition de ne pas nuire à l'homogénéité générale de l'ensemble urbain.

## **ARTICLE UC12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 - Dispositions générales**

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

12.1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

12.1.3. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

12.1.5. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m²».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

12.1.6. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.1.7. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et à assurer la sécurité de tous les usagers quel que soit leurs modes de déplacement (véhicules motorisés, cycles, piétons et personnes à mobilité réduite).

## 12.2 - Mutualisation du stationnement

12.2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2.2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations à l'article 12.2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidents, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public...) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

12.2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10% sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

12.2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

12.2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

## 12.3 - Nombre d'emplacements minimum requis

12.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Habitation	1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SDP (minimum) 1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m <sup>2</sup> de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 130 m <sup>2</sup> .	Pour l'habitat collectif : 1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
	<p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) :</p> <p>En dehors des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : 1 place pour 12 chambres</p> <p>Dans des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : non réglementé</p>	<p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</p>
Commerces et Artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 350 m<sup>2</sup>.</p> <p>De 350 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m<sup>2</sup> de SDP maximum</p> <p>Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</p>	<p>1 espace d'1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>) et 1 abri de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SDP pour les clients</p>
Bureaux	<p>Maximum :</p> <p>- 1 place pour 120m<sup>2</sup> de SPD à moins de 500m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</p> <p>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SPD au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</p> <p>5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.</p>	<p>1,50 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP</p>
Industrie et entrepôt	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livreurs, clientèle...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)</p>	<p>1 espace d'1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>) et 1 abri de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SDP pour les clients</p>
Hébergement hôtelier	<p>1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres</p>	<p>2m<sup>2</sup> par tranche de 10 chambres</p>
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun,</p>	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves,</p>

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
	existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...), avec un minima de 1 place* (1,5 m <sup>2</sup> ) par tranche de 300 m <sup>2</sup> entamée. Les espaces dédiés devront avoir une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> . 1 abri de 2 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP devra être prévu pour les usagers.  <u>Pour les établissements scolaires, à minima</u> 1 place pour 11 élèves/étudiants

12.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,4m<sup>2</sup> pour 5 logements. Il n'est pas exigé de local de rangement des poussettes pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs et résidences autonomie et au coliving).

12.3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques actuelles ou futures pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m<sup>2</sup> avec un minimum de 100 m<sup>2</sup> avec une aire de manœuvre intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur l'emprise publique ne soit nécessaire pour l'accès, tant en entrée qu'en sortie, à l'aire de livraison. L'entrée et la sortie sur la parcelle doivent pouvoir se faire en marche avant.

Pour les opérations comprenant au moins 1 000 m<sup>2</sup> de commerce et artisanat, l'aire de livraison, comprenant la place de stationnement et son dégagement, ainsi que son accès depuis l'emprise publique, doivent avoir une hauteur sous-plafond de 4,2 m minimum.

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des commerces/artisanat, ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs entités d'un même projet ou entre plusieurs opérations (sous réserve de convention) dès lors que leur dimensionnement correspond aux besoins identifiés.

## 12.4 - Caractéristiques des places de stationnement

12.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

12.4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,5 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80% au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.

Les 20% des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.

Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 12.1.2.

12.4.4. Il est rappelé que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert destiné aux salariés.

12.4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	Automobile	2 roues motorisés	Personnes à mobilité réduite	Vélo	Livraison	Car/bus
Longueur	5.00m	2.30m	5.00m	1,75m	6,00m	12,00m
Largeur	2.30m	1.20m	3.30m	0,40m	2,60m	3,00m
Dégagement	5.50m	2.50m	5.50m	1,00m	24,5m <sup>2</sup>	4,00m

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40m<sup>2</sup>.

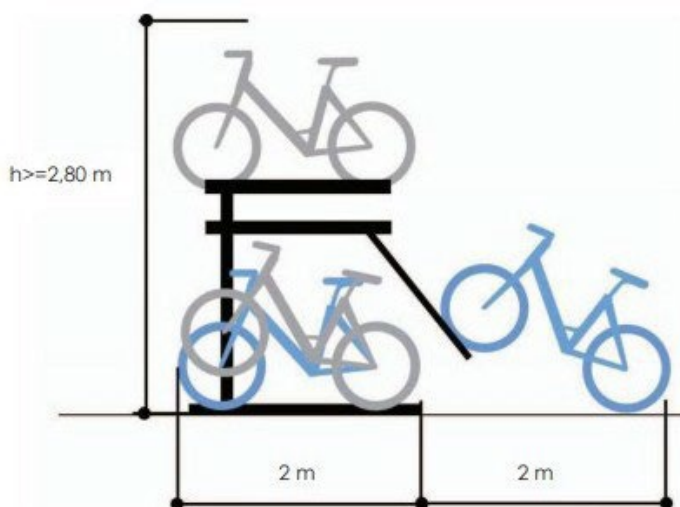
Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

12.4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

12.4.7. Pour l'habitat collectif, un espace de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> (2,5 m \* 1,2 m) et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment ;
- être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage ;
- 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Un quart de la surface exigée pour le stationnement des vélos peut être réalisé par des systèmes de stationnements en hauteur (superposés ou par attaches verticales au mur), une place correspondant alors à l'équivalent d'une surface de 0,75 m<sup>2</sup>. La hauteur minimale sous plafond du local vélo est alors de 2,80m et le dégagement doit être de 2 m au moins.



*Dimensions minimales dans le cas d'emplacements vélos superposés.*

## **ARTICLE UC13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 - Dispositions générales**

13.1.1. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront paysagées et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur).

13.1.2. Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ;

13.1.3. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

13.1.4. Les plantations devront être d'espèces locales.

13.1.5. Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux améliorations de constructions existantes, aux travaux d'extensions, de surélévation, de changement de destination, et de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite sous réserve de ne pas réduire la surface d'espaces verts existante avant travaux.

13.1.6. Les arbres figurant à l'inventaire annexé au règlement du PLU, doivent être protégés. Leur coupe ou abattage ne sera autorisé que pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Ils devront dans ce cas être remplacés par des sujets de même essence.

### **13.2 - Coefficient d'espaces verts**

13.2.1. A l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, au moins 20 % de la surface du terrain doit être traité en espaces verts. Au moins 10% de la surface du terrain doit être constitué de pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.

13.2.2. Les dispositions de l'article 13 ne s'appliquent pas pour une opération associant des constructions destinées aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et une autre destination lorsque la SDP occupée en rez-de-chaussée par les constructions autres que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est inférieure au tiers de la SDP totale du rez-de-chaussée des constructions.

13.2.3 Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre, noues, bassin de rétention	coefficient : 1
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient : 0,90
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	coefficient : 0,80
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m	coefficient : 0,30
Murs végétalisés (coefficient appliqué à la surface verticale de mur)	coefficient : 0,15
EVERGREEN ou dalles béton-gazon, hors surfaces de stationnement	coefficient : 0,30

13.2.4 Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à : 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;

- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m minimum pour les arbres à grand développement (hauteur : au-delà de 15m à l'âge adulte) .

Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,10m pour les plantes grasses et de 0,50m pour des petits arbustes.

#### **ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UC15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1. La protection de l'isolation devra être robuste et pérenne au rez-de-chaussée.

15. 2. Pour toute construction, hors celles comprenant un seul logement, il est demandé de tendre vers une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) de chauffage inférieure à 15kWh/m<sup>2</sup>/an.

La construction devra être en tout point conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Aucune imposition supplémentaire en matière environnementale ne sera demandée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UC16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1. Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics ;
- les moyens de communications électroniques.

16.2. Les bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront en charge de la réalisation des équipements propres à leur opération et du branchement de ceux-ci sur les réseaux de communication existants ou projetés.

16.3. Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

## Dispositions applicables à la zone UE

### **PREAMBULE (extrait du rapport de présentation)**

La zone UE est une zone urbaine dédiée aux grands équipements de la ville : Hôpital Charles Foix, Fort d'Ivry-sur-Seine, cimetières et site du SYCTOM. La spécificité architecturale et extra urbaine de ces ensembles rend nécessaire l'établissement de règles particulières, notamment sur la question des règles d'implantation et de hauteur. Des règles souples sont envisageables du fait de la maîtrise foncière (publique) et des faibles perspectives d'évolution, à moyen terme, de ces ensembles.

### **ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière ;
- les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol (cette disposition ne concerne pas les constructions, installations et ouvrages, en sous-sol et en galerie souterraine du Syctom nécessaires au service public de traitement et à la valorisation des déchets) ;
- les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;

### **ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

2.1. Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées exclusivement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ;
- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux ;
- la construction, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source afin de les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- la construction, l'extension ou la transformation d'installations de traitement et de valorisation des déchets du Syctom, à condition qu'elles soient destinées au service public de traitement et de valorisation des déchets ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour la réalisation des constructions, installations et ouvrages du Syctom, nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets.



### **ARTICLE UE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une emprise publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2. 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.

3.3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

3.4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur l'emprise publique, d'une largeur minimale de 3m. Cependant, plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'un linéaire à l'alignement-supérieur à 25m.

3.5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

### **ARTICLE UE4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1. Généralités**

- Le règlement d'assainissement de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre annexé au PLU doit être respecté ainsi que celui du service départemental d'assainissement et du syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne.
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans les règlements communal et départemental.
- L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations Classées.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la cote altimétrique de l'emprise publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau (ville ou département).

#### 4.2.2. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété sur domaine public.
- Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débouilleur-déshuileur.
- Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

#### 4.2.3. Eaux pluviales

- La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.
- Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration/rétention/récupération) permettant de tendre vers un rejet nul au réseau, en tenant compte des contraintes techniques (carrières...).
- L'ensemble des eaux pluviales reçues sur une unité foncière doit être géré de manière à en diminuer les volumes collectés avant rejet au réseau collectif d'assainissement.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont.
- Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération.
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, des règlements communal et /ou départemental d'assainissement.
- Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situées à au moins 2m de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété sur domaine privé.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau collectif d'assainissement ;
- Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public.
- Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
- Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

#### 4.2.4. Autres eaux

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

- Les eaux résiduaires (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

### **4.3 - Collecte des déchets**

4.3.1. Les dispositions ci-après ne concernent que les constructions de logements.

Pour toute construction nouvelle de plus de 2 logements, il doit être prévu :

- des containers enterrés pour la gestion des trois flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages recyclables et verre). Leurs nombres devront être adaptés à la quantité de logements construits. Leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les habitants.  
Il est possible de mettre en place des containers enterrés communs à plusieurs opérations, dans le respect des conditions de nombre et de positionnement ;
- ou un local de stockage ainsi qu'une aire de présentation des containers roulants à la collecte en bordure immédiate de l'emprise publique. Leurs surfaces devront être adaptées au nombre de bacs et leurs géométries permettront une manœuvre aisée.  
La surface totale minimale des locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés doit respecter les règles suivantes :
  - pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$  ;
  - pour les constructions comportant 20 logements ou plus :  $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$ .

Pour toute construction nouvelle comportant au moins 3 logements ou pour tous travaux aboutissant à la création d'un troisième logement ou plus, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance maximum de 70m par rapport au point de collecte. Celui-ci doit respecter les surfaces minimales suivantes :

- pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5 \text{ m}^2$  minimum ;
- pour les constructions comportant au moins 20 logements :  $5 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$  supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à  $170 \text{ m}^2$ ,

Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

4.3.2. Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

### **4.4 - Réseau de chaleur**

En cas de disponibilité et sauf impossibilité technique, le raccordement au réseau de chaleur doit être recherché pour toute construction nouvelle.

## **ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre par rapport au plan de la façade ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;

- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

## 6.1 - Dispositions générales

6.1.1. Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

Des reculs partiels de la construction sont possibles. En rez-de-chaussée, ils sont limités, au total, à la moitié du linéaire de la façade et ne peuvent excéder 3 m de profondeur.

6.1.2. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée (traitements de sol différenciés, clôtures...).

## 6.2 - Dispositions particulières

6.2.1. En ce qui concerne le cimetière parisien d'Ivry, des dispositions particulières s'appliquent pour l'implantation des activités autorisées à l'article UE2 le long des voies Paul Andrieux, Carnot et Verdun : Les constructions devront obligatoirement être édifiées à l'alignement actuel ou futur.

6.2.2. Les constructions et installations du Sycotom, nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets peuvent s'implanter à l'alignement ou selon un recul compris entre 3 m et 13 m :

- par rapport à l'alignement actuel ou futur, des autres voies.

Pour l'application des dispositions du présent paragraphe, sont seules prises en compte les façades les plus proches des emprises publiques ou des voies, les décrochements de façade et saillies de façades n'étant pas pris en compte.

6.2.3. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ;
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus ;
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

## 6.3 - Constructions existantes

6.3.1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'amélioration sont autorisées et les extensions et surélévations sont possibles dans le prolongement des murs existants.

6.3.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ ou phonique et d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul sont autorisées.

## 6.4 - Saillies

Les saillies sont :

- interdites sur les voies d'une largeur inférieure à 13 m mesurée d'alignement à alignement ;
- pour les voiries communales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'1,20 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques ;
- pour les voiries départementales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'0,80 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques.

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux constructions et installations du Sycotom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets.

## ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 - Dispositions générales

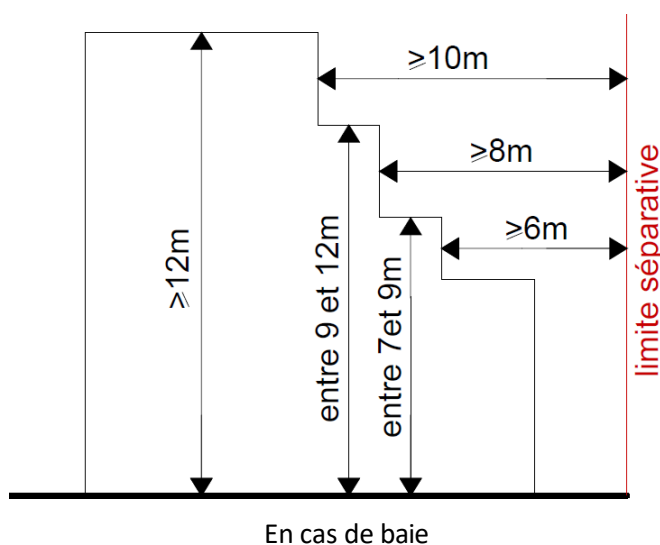
7.1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

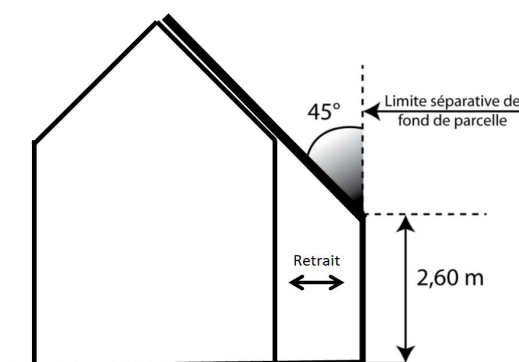
7.1.2. En cas de retrait (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») celui-ci devra être égal à au moins 4m.

Cette distance étant portée pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies à au moins (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») :

- 6m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7m et 9m ;
- 8m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9m et inférieure à 12m ;
- 10m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 12m.



7.1.3. En limites séparatives formant fond de parcelle, la hauteur de façade sur la limite séparative ne doit pas dépasser 2,60m, et les constructions doivent s'implanter dans le gabarit maximum ci-dessous :



7.1. 4. Les balcons et terrasses situés à plus de 0,60m par rapport au terrain naturel ou présentant une avancée supérieure à 0,80 m, doivent respecter les mêmes retraits que les façades avec baies ou disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou paroi translucide).

#### 7.1. 5. Constructions existantes :

- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas le retrait existant par rapport aux limites séparatives. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus ;
- les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) ;
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la marge de retrait.

### 7.2 - Dispositions particulières

7.2.1. En ce qui concerne les constructions et installations du Sycotom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets, les règles de l'article 7.1 ci-dessus ne s'appliquent pas concernant la limite séparative longeant les emprises ferroviaires et sont remplacées par les dispositions suivantes :

Les façades des constructions principales et des constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait d'au maximum 25 m.

Pour l'application des dispositions du présent paragraphe, sont seules prises en compte les façades les plus proches des limites séparatives, les décrochements de façade et saillies de façades n'étant pas pris en compte.

### **ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol est limitée à 20% pour l'emprise du Fort d'Ivry-sur-Seine.

Par exception, l'emprise au sol des constructions et installations du Sycotom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets ne peut excéder 70 % de l'emprise occupée par ce service public.

9.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration et de surélévation, peuvent être réalisés ;
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la limite de +10% de l'emprise au sol de la construction existante ;
- l'emprise au sol maximale est portée à 70% de l'unité foncière, en rez-de-chaussée uniquement, pour la réalisation d'un local destiné au tri sélectif ou aux vélos, et/ou sur l'ensemble des niveaux pour la mise en place de dispositifs permettant l'accessibilité PMR. Le cumul éventuel de ces dispositions ne doit pas conduire à dépasser une emprise maximale de 70%.

Par exception les travaux d'isolation extérieure permettant d'améliorer les performances énergétiques et/ou l'isolation phonique des constructions existantes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

### **ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 10.1 - Dispositions générales

10.1.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 18m au point le plus haut de la construction.

10.1.2. Sur les terrains concernés par un linéaire de hauteur repéré sur le plan des formes urbaines, les hauteurs ne pourront pas excéder celles définies sur ledit document en tout point de la construction sur la totalité du terrain.

#### 10.2 - Dispositions particulières

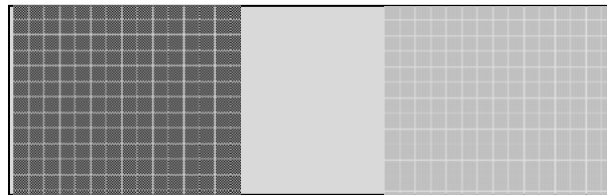
10.2.1. Règle de modulation du plafond des hauteurs

Le plafond des hauteurs (tel que défini à l'article 10.1.) peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 40% de l'emprise au sol autorisée ;
- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini à l'article 10.1.) seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs correspondant à une surface de plancher équivalente.

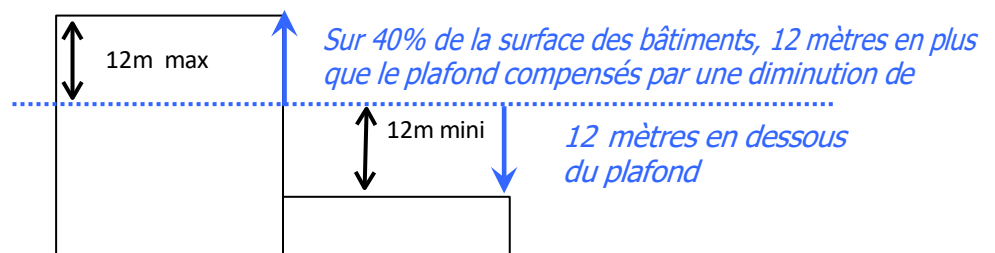
*Vue du dessus du bâtiment*



Sur 40% de la surface , le plafond des hauteurs peut être dépassé de 12 mètres au maximum à condition de compenser sur 40 % de l'emprise au sol des bâtiments  par une réduction de 12 mètres.

*Hauteur plafond*

*Vue de profil du bâtiment*



10.2.2. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

10.2.3. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur \* maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont permis ;
- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement.

10.2.4. Pour les constructions et installations du Sycotom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets :

- la hauteur maximale des constructions est limitée à 51 m.  
Un dépassement de cette hauteur est cependant autorisé, dans une proportion maximale de 20% de l'emprise des constructions, pour laquelle la hauteur de ces dernières pourra atteindre 65 m.  
Un dépassement de cette hauteur est également autorisé pour les éléments de superstructure intégrant les conduits de cheminées nécessaires à la valorisation des déchets, qui pourront atteindre la hauteur maximale de 103 m ;
- les autres éléments de superstructure technique, les édicules techniques et les plantations en toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

## **ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UE12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 - Dispositions générales**

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

12.1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

12.1.3. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

12.1.5. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m²».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

12.1.6. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.1.7. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et à assurer la sécurité de tous les usagers quel que soit leurs modes de déplacement (véhicules motorisés, cycles, piétons et personnes à mobilité réduite).

### **12.2 - Mutualisation du stationnement**

12.2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2.2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations à l'article 12.2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidents, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public...) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploitées de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

12.2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10% sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

12.2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.



12.2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

### 12.3 - Nombre d'emplacements minimum requis

12.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Habitation	<p>1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</p> <p>1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m<sup>2</sup> de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement</p> <p>Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 130 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) :</p> <p>En dehors des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : 1 place pour 12 chambres</p> <p>Dans des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : non réglementé</p>	<p>Pour l'habitat collectif : 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></p> <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</p>
Commerces et Artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 350 m<sup>2</sup>.</p> <p>De 350 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m<sup>2</sup> de SDP maximum</p> <p>Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</p>	<p>1 espace d'1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>) et 1 abri de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SDP pour les clients</p>
Bureaux	<p>Maximum :</p> <p>- 1 place pour 120m<sup>2</sup> de SPD à moins de 500m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</p> <p>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SPD au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</p> <p>5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.</p>	<p>1,50 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP</p>

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Industrie et entrepôt	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livreurs, clientèle...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	1 espace d'1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ) et 1 abri de 2m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de SDP pour les clients
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	2m <sup>2</sup> par tranche de 10 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...), avec un minima de 1 place* (1,5 m<sup>2</sup>) par tranche de 300 m<sup>2</sup> entamée.</p> <p>Les espaces dédiés devront avoir une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. 1 abri de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP devra être prévu pour les usagers.</p> <p><u>Pour les établissements scolaires, à minima</u> 1 place pour 11 élèves/étudiants</p>

12.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,4m<sup>2</sup> pour 5 logements. Il n'est pas exigé de local de rangement des poussettes pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs et résidences autonomie et au coliving).

12.3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques actuelles ou futures pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m<sup>2</sup> avec un minimum de 100 m<sup>2</sup> avec une aire de manœuvre intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur l'emprise publique ne soit nécessaire pour l'accès, tant en entrée qu'en sortie, à l'aire de livraison. L'entrée et la sortie sur la parcelle doivent pouvoir se faire en marche avant.

Pour les opérations comprenant au moins 1 000 m<sup>2</sup> de commerce et artisanat, l'aire de livraison, comprenant la place de stationnement et son dégagement, ainsi que son accès depuis l'emprise publique, doivent avoir une hauteur sous-plafond de 4,2 m minimum.

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des commerces/artisanat, ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs entités d'un même projet ou entre plusieurs opérations (sous réserve de convention) dès lors que leur dimensionnement correspond aux besoins identifiés.

## 12.4 - Caractéristiques des places de stationnement

12.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

12.4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,5 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80% au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.

Les 20% des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.

Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 12.1.2.

12.4.4. Il est rappelé que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert destiné aux salariés.

12.4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	Automobile	2 roues motorisés	Personnes à mobilité réduite	Vélo	Livraison	Car/bus
Longueur	5.00m	2.30m	5.00m	1,75m	6,00m	12,00m
Largeur	2.30m	1.20m	3.30m	0,40m	2,60m	3,00m
Dégagement	5.50m	2.50m	5.50m	1,00m	24,5 m <sup>2</sup>	4,00m

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40m<sup>2</sup>.

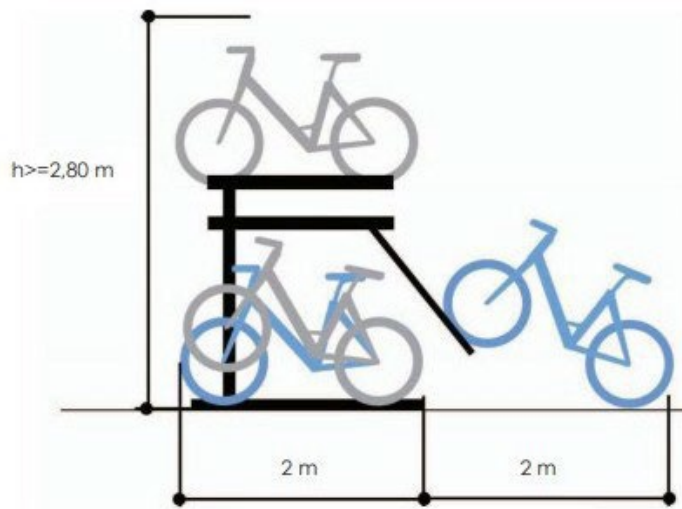
Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

12.4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

12.4.7. Pour l'habitat collectif, un espace de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> (2,5 m \* 1,2 m) et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment ;,
- être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage ;.
- 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Un quart de la surface exigée pour le stationnement des vélos peut être réalisé par des systèmes de stationnements en hauteur (superposés ou par attaches verticales au mur), une place correspondant alors à l'équivalent d'une surface de 0,75 m<sup>2</sup>. La hauteur minimale sous plafond du local vélo est alors de 2,80m et le dégagement doit être de 2 m au moins.



*Dimensions minimales dans le cas d'emplacements vélos superposés.*

### **ARTICLE UE13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1 - Dispositions générales**

13.1.1. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront paysagées et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur).

13.1.2. Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ;

13.1.3. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

13.1.4. Les plantations devront être d'espèces locales.

13.1.5. Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux améliorations de constructions existantes, aux travaux d'extensions, de surélévation, de changement de destination, et de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite sous réserve de ne pas réduire la surface d'espaces verts existante avant travaux.

13.1.6. Les arbres figurant à l'inventaire annexé au règlement du PLU, doivent être protégés. Leur coupe ou abattage ne sera autorisé que pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Ils devront dans ce cas être remplacés par des sujets de même essence.

#### **13.2 - Coefficient d'espaces verts**

13.2.1. A l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, au moins 20 % de la surface du terrain doit être traité en espaces verts.

13.2.2. Les dispositions de l'article 13 ne s'appliquent pas pour une opération associant des constructions destinées aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et une autre destination lorsque la SDP occupée en rez-de-chaussée par les constructions autres que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est inférieure au tiers de la SDP totale du rez-de-chaussée des constructions.

13.2.3 Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre, noues, bassin de rétention	coefficient : 1
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient : 0,90
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	coefficient : 0,80
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m	coefficient : 0,30
Murs végétalisés (coefficient appliqué à la surface verticale de mur)	coefficient : 0,15
EVERGREEN ou dalles béton-gazon, hors surfaces de stationnement	coefficient : 0,30

13.4 Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m minimum pour les arbres à grand développement (hauteur : au-delà de 15m à l'âge adulte).

Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,10m pour les plantes grasses et de 0,50m pour des petits arbustes.

#### **ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1. La protection de l'isolation devra être robuste et pérenne au rez-de-chaussée.

15.2. Pour toute construction, hors celles comprenant un seul logement, il est demandé de tendre vers une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) de chauffage inférieure à 15kWh/m²/an.

La construction devra être en tout point conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Aucune imposition supplémentaire en matière environnementale ne sera demandée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UE16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1. Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics ;
- les moyens de communications électroniques.

16.2. Les bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront en charge de la réalisation des équipements propres à leur opération et du branchement de ceux-ci sur les réseaux de communication existants ou projetés.

16.3. Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

## Dispositions applicables à la zone UF

### **PREAMBULE (extrait du rapport de présentation)**

Il s'agit d'une zone urbaine couvrant un tissu urbain de type faubourg. Cette zone est mixte à dominante résidentielle. Elle présente des caractéristiques morphologiques spécifiques. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement et en ordre continu.

Cette zone comprend deux ensembles situés au nord du territoire communal (le quartier Châteaudun et les faubourgs du Petit Ivry) et plusieurs poches au sein de la zone UIC.

L'objectif du règlement de la zone est de protéger les caractéristiques spécifiques de ce tissu urbain. De très légères évolutions pourront être autorisées.

### **ARTICLE UF1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière ;
- les constructions, installations et ouvrages à usage exclusif d'entrepôt ;
- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés, à l'exception des équipements d'intérêts généraux ;
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
- en rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire à RDC actifs » repéré sur le plan des périmètres particuliers, les changements de destination\* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations\* autres que les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'applique sur au moins 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée ;
- toute construction ne comportant pas au moins 50 % de surface de plancher en artisanat, bureau, commerce, entrepôt, industrie, hébergement hôtelier touristique, et services publics ou d'intérêt collectifs sur les unités foncières dont la superficie est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, à la date d'approbation de la troisième modification du plan local d'urbanisme révisé, dans les secteurs non repérés le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers. 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 ;
- Toute transformation en logement de constructions existantes destinées à l'artisanat, le bureau, les services publics ou d'intérêt collectif, le commerce, l'entrepôt, l'industrie, l'hébergement hôtelier en logement sur les unités foncières dont la superficie est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, dans les secteurs non repérés sur le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers.

### **ARTICLE UF2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

2.1. Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les divisions et changements de destination des constructions existantes comportant au moins deux logements, à condition que chaque logement ait une surface de plancher minimum de 50 m<sup>2</sup> ;
- les constructions neuves comportant au moins 3 logements à condition qu'au minimum 60 % des logements de l'opération aient une surface de plancher minimale de 55 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences étudiantes, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, aux foyers

et au coliving ;

- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux ;
- la construction d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source, tant sur le plan sanitaire, qu'environnemental que pour les biens, afin de les rendre compatibles avec l'habitat et le milieu (air, sol, eau) environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone et qu'il en résulte pour les habitants, le milieu et les biens environnants, une atténuation des risques potentiels ou nuisances liées au classement ;
- les entrepôts liés à une activité dans la mesure où la surface de plancher affectée à l'entreposage ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher totale ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

### **ARTICLE UF3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une emprise publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2. 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.

3.3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

3.4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur l'emprise publique, d'une largeur minimale de 3m. Cependant, plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'un linéaire à l'alignement supérieur à 25m.

3.5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

### **ARTICLE UF4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1. Généralités**

- Le règlement d'assainissement de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre annexé au PLU doit être respecté ainsi que celui du service départemental d'assainissement et du syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne.
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans les règlements communal et départemental.
- L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations Classées.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la cote altimétrique de l'emprise publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau ville ou département).

#### 4.2.2. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété sur domaine public.
- Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débouilleur-déshuileur.
- Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

#### 4.2.3. Eaux pluviales

- La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.
- Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration/rétention/récupération) permettant de tendre vers un rejet nul au réseau, en tenant compte des contraintes techniques (carrières...).
- L'ensemble des eaux pluviales reçues sur une unité foncière doit être géré de manière à en diminuer les volumes collectés avant rejet au réseau collectif d'assainissement.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont.
- Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération.
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels



(bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, des règlements communal et /ou départemental d'assainissement.

- Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situés à au moins 2m de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété sur domaine privé.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau collectif d'assainissement.
- Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public.
- Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
- Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

#### 4.2.4. Autres eaux

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- Les eaux résiduaires (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

### 4.3 - Collecte des déchets

4.3.1. Les dispositions ci-après ne concernent que les constructions de logements.

Pour toute construction nouvelle de plus de 2 logements, il doit être prévu :

- des containers enterrés pour la gestion des trois flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages recyclables et verre). Leurs nombres devront être adaptés à la quantité de logements construits. Leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les habitants.  
Il est possible de mettre en place des containers enterrés communs à plusieurs opérations, dans le respect des conditions de nombre et de positionnement.
- ou un local de stockage ainsi qu'une aire de présentation des containers roulants à la collecte en bordure immédiate de l'emprise publique. Leurs surfaces devront être adaptées au nombre de bacs et leurs géométries permettront une manœuvre aisée.

La surface totale minimale des locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés doit respecter les règles suivantes :

- pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$  ;
- pour les constructions comportant 20 logements ou plus :  $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$ .

Pour toute construction nouvelle comportant au moins 3 logements ou pour tous travaux aboutissant à la création d'un troisième logement ou plus, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance maximum de 70m par rapport au point de collecte. Celui-ci doit respecter les surfaces minimales suivantes :

- pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5 \text{ m}^2$  minimum ;
- pour les constructions comportant au moins 20 logements :  $5 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$  supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à  $170 \text{ m}^2$ ,

Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

4.3.2. Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

#### **4.4 - Réseau de chaleur**

En cas de disponibilité et sauf impossibilité technique, le raccordement au réseau de chaleur doit être recherché pour toute construction nouvelle.

### **ARTICLE UF5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UF6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre par rapport au plan de la façade ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

#### **6.1 - Dispositions générales**

6.1.1. Les constructions principales et les constructions annexes s'implantent à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies. Des reculs partiels de la construction sont possibles. En rez-de chaussée, ils sont limités, au total, à la moitié du linéaire de la façade et ne peuvent excéder 3 m de profondeur.

6.1.2. Un gabarit sur rue tel que défini dans l'article UF10 devra être respecté.

6.1.3. Un recul peut être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui des immeubles voisins ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)

6.1.4. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée (traitements de sol différenciés, clôtures...).

#### **6.2 - Dispositions particulières**

6.2.1. L'obligation de s'implanter à l'alignement ne s'applique pas le long des rues Antoine Thomas, Mohamed Bounaceur et René Villars.

Un gabarit sur rue tel que défini dans l'article UF10 devra être respecté.

6.2.2. La façade des constructions devra respecter une marge de recul de 4m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur en bordure de la rue des Jardins côté impair.

6.2.3. La façade des constructions devra respecter une marge de recul de 2m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur en bordure de la rue Jean Dormoy côté pair.

#### **6.3 - Constructions existantes**

6.3.1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'amélioration sont autorisés et les extensions et surélévations sont possibles dans le prolongement des murs existants.

6.3.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ ou phonique et d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul sont autorisées.

#### **6.4 - Angles de voies**

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques ouvertes à la circulation motorisée, à l'exception des voies piétonnes, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :

- 3m en cas d'intersection de voies d'une largeur inférieure ou égale à 12m ;
- 5m en cas d'intersection de voies d'une largeur supérieure à 12m.

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

#### **6.5 - Saillies**

Les saillies sont :

- interdites sur les voies d'une largeur inférieure à 13 m mesurée d'alignement à alignement ;
- pour les voiries communales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'1,20 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques ;
- pour les voiries départementales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'0,80 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques.

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

### **ARTICLE UF7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1 - Dispositions générales**

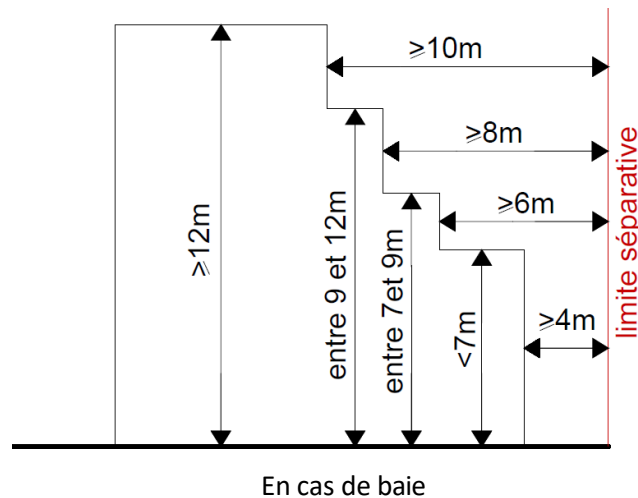
7.1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

7.1.2. En cas de retrait (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») celui-ci devra être égal à au moins 2,50m.

Cette distance étant portée pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies à au moins (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») :

- 4m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 7m ;
- 6m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7m et 9m ;
- 8m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9m et inférieure à 12m ;
- 10m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 12m.



7.1.3. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives formant de fond de terrain, avec un recul minimum de 8m.

7.1.4. En limite séparative, la longueur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 20 m.

7.1.5. Les balcons et terrasses situés à plus de 0,60m par rapport au terrain naturel ou présentant une avancée supérieure à 0,80 m, doivent respecter les mêmes retraits que les façades avec baies ou disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou paroi translucide).

7.1.6. Constructions existantes :

- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas le retrait existant par rapport aux limites séparatives. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.
- les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la marge de retrait.

#### **ARTICLE UF8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance entre chaque construction soit égale à au moins 2,50 m.

Cette distance pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies étant portée à au moins :

- 4 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 7 m ;
- 6 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7 m et 9 m ;
- 8 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9 m et inférieure à 12 m ;
- 10 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m.

Les dispositions gérant les longueurs de vue directe entre constructions s'appliquent également entre façades avec baie(s) d'une même construction comportant au moins deux logements.

La distance minimale entre une construction principale et une annexe ou entre les façades d'un même bâtiment sans baie doit être au moins égale à 2,50 m.

La distance entre les bâtiments sera calculée en fonction du bâtiment le plus élevé.

8. 2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas la distance existante entre les constructions. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les distances minimales, les travaux d'isolation extérieure et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite pourront être autorisés.

## **ARTICLE UF9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- dans une bande de 13,50m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur : 100% ;
- au-delà de la bande de 13,50m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur : 30%. Cette valeur pourra être dépassée, sous réserve de compatibilité avec l'article 13 et sans toutefois excéder 40% en cas de construction d'un local à rez-de-chaussée destiné au tri sélectif ou aux vélos en vue d'améliorer une construction existante.

9.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration et de surélévation, peuvent être réalisés ;
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la limite de +10% de l'emprise au sol de la construction existante ;
- l'emprise au sol maximale est portée à 70% de l'unité foncière, en rez-de-chaussée uniquement, pour la réalisation d'un local destiné au tri sélectif ou aux vélos, et/ou sur l'ensemble des niveaux pour la mise en place de dispositifs permettant l'accessibilité PMR. Le cumul éventuel de ces dispositions ne doit pas conduire à dépasser une emprise maximale de 70%.

Par exception les travaux d'isolation extérieure permettant d'améliorer les performances énergétiques et/ou l'isolation phonique des constructions existantes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

## **ARTICLE UF10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

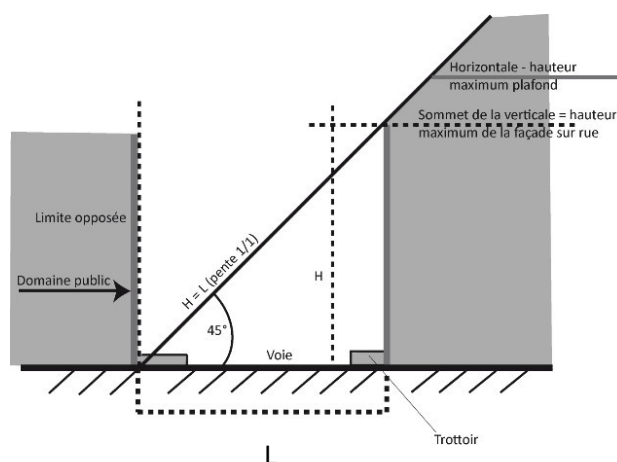
### **10.1 - Dispositions générales**

10.1.1. A l'exception des parcelles repérées sur le plan des formes urbaines faisant l'objet de règles spécifiques, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10m au point le plus haut de la construction.

10.1.2. Sur les terrains concernés par un linéaire de hauteur repéré sur le plan des formes urbaines, les hauteurs ne pourront pas excéder celles définies sur ledit document en tout point de la construction sur la totalité du terrain.

10.1. 3. A l'exception des parcelles repérées sur le plan des formes urbaines, un gabarit sur rue devra être respecté.

Pour ce gabarit, la hauteur de la verticale sera déterminée selon le croquis ci-après :



10.1. 4. Pour les parcelles situées le long des rues Antoine Thomas et Mohamed Bounaceur, ayant également une façade rues René Villars et Mirabeau, le gabarit sur rue devra être respecté.

## 10.2 - Dispositions spécifiques

10.2.1. Pour les constructions à usage d'activités économiques, de commerce ou d'équipement public ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'1 m.

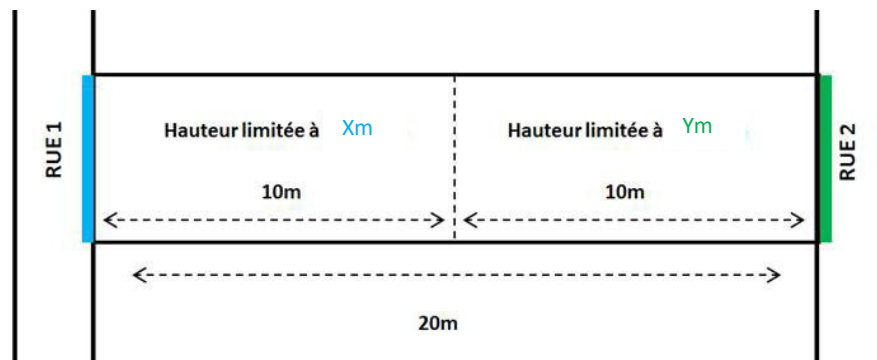
10.2.2. Pour toute construction nouvelle, les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 m.

10.2.3. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

10.2.4. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

10.2.5. Pour les terrains traversants entre deux emprises publiques soumises à des dispositions différentes, l'unité foncière est divisée en deux sections égales et chacune est soumise à sa propre règle.

Par exemple :



10.2.6. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur \* maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont permis ;
- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement.

10.2.7. Dans l'ensemble de la zone, une majoration de hauteur sera autorisée, pour les équipements sensibles (équipements publics ou établissements recevant ou non du public et hébergeant à titre permanent des personnes dépendantes, à mobilité réduite ou des enfants) pour tenir compte de l'obligation imposée par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine du Département du Val-de-Marne (PPRI) annexé à l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2007, de situer les planchers habitables ou fonctionnels au-dessus de la cote des Plus hautes Eaux Connues (PHEC). Cette majoration sera fonction de la contrainte imposée.

## **ARTICLE UF11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 11.1 - Dispositions générales

11.1.1. Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLU et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

11.1.2 Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet architectural à la topographie, avec la recherche d'une conception adaptée, notamment sur le secteur du coteau.

11.1.3 Les constructions devront faire preuve d'insertion urbaine et s'inscrire dans la dynamique architecturale et urbaine locale en lien avec les bâtiments environnants.

11.1.4. Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

11.1.5. Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade. Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

11.1.7. Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

11.1.8. Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

11.1.9. Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

11.1.10. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

## **11.2 - Traitement des façades**

11.2.1. Le revêtement des façades doit être harmonisé avec celui des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

11.2.2. Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

11.2.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

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

## **11.3 - Traitement des toitures**

11.3.1 Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

11.3.2 Les toitures-terrasses

11.3.2.1 Principes généraux

Les toitures-terrasses sont considérées comme la cinquième façade des immeubles. Aussi, elles devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être

Afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur et notamment lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant. Un albédo proche de 1 est recommandé ce qui implique de privilégier les surfaces de couleur pâle.

11.3.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher, les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires, éoliennes...).

Cette végétalisation sera assurée par une solution technique qui permette le meilleur développement possible des plantations et respectant les épaisseurs de terre de 0,10m pour les plantes grasses et 0,50m pour les arbustes.

### 11.3.3 Toitures-terrasses accessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher, en dehors des parties occupées par des ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive.

## 11.4 - Traitement des clôtures

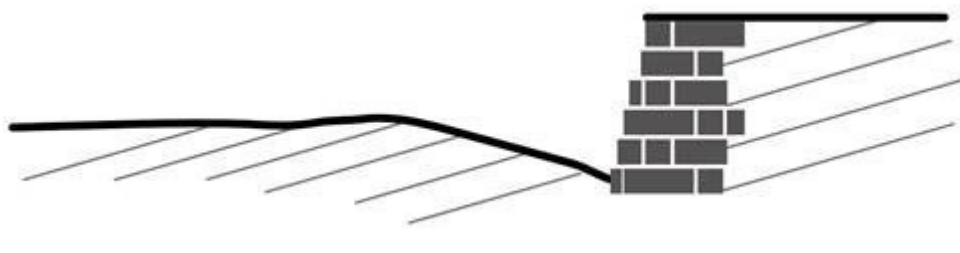
11.4.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres pour l'ensemble des destinations à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2,50m.

La hauteur totale des clôtures est mesurée :

- sur rue, à partir du niveau du trottoir ;
- sur les limites séparatives, à partir du terrain naturel de la propriété concernée ;
- elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité...).

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité écologique avec les espaces libres voisins.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures en « saut de loup » ou « haha ».



Pour l'ensemble des clôtures, les normes fixées ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures pour des motifs tenant à l'esthétique, la sécurité, l'hygiène, la protection contre les nuisances, ainsi que pour des raisons d'harmonie avec les clôtures et les bâtiments voisins.

11.4.2. Pour l'ensemble des clôtures, des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

11.4.3. Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,5 mètres. Les matériaux n'étant pas destinés à être apparents devront être peints ou recouverts d'un enduit.

## 11.5 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...

11.5.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse" sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

11.5.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade



11.5.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

11.5.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

11.5.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

## **11.6 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics**

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

11.6.2. Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade ; les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés ;

11.6.4. Les devantures doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti et à son patrimoine. Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...

11.6.5. Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

## **11.7 - Ravalement et extension des constructions existantes**

11.7.1. Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité conformément au cahier de recommandations architecturales.

11.7.2. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine (et de qualité), sont à maintenir ou à restituer.

11.7.3. La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille, de briques apparentes de couleur vernissée, de céramiques, destinées à être apparentes, est interdite sauf cas particuliers.

11.7.4. La recherche d'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

## **11.8 - Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti remarquables**

L'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments paysagers et patrimoniaux remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Ainsi, les travaux réalisés sur les immeubles existants figurant à l'inventaire et au plan «protection du patrimoine bâti», pourront être autorisés sous les conditions suivantes :

- pour les immeubles ou façades sur rue de grand intérêt architectural à préserver, seuls pourront être autorisés les travaux destinés à les restituer dans un état plus authentique (ravalement, démolition d'adjonctions, etc.) et les aménagements visant à l'amélioration du confort, des conditions d'habitabilité, de sécurité ainsi qu'une mise aux normes (respect des règlements d'hygiène, sécurité, isolation...).

- pour les immeubles dont seule la façade sur rue présente un intérêt architectural, les travaux de surélévation pourront être autorisés dans le respect du règlement, ainsi que les travaux sur l'arrière du bâtiment.

En outre, les travaux énoncés à l'alinéa 1 seront autorisés.

- Pour les ensembles urbains homogènes identifiés au plan, les travaux de démolition / reconstruction, réhabilitation, extension, ou surélévation pourront être autorisés dans le respect des prescriptions du règlement (volume, rythme et proportion des ouvertures, modénatures...) à condition de ne pas nuire à l'homogénéité générale de l'ensemble urbain.

## **ARTICLE UF12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 - Dispositions générales**

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

12.1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

12.1.3. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

12.1.5. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m<sup>2</sup>».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

12.1.6. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.1.7. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et à assurer la sécurité de tous les usagers quel que soit leurs modes de déplacement (véhicules motorisés, cycles, piétons et personnes à mobilité réduite).

### **12.2 - Mutualisation du stationnement**

12.2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2.2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations à l'article 12.2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidents, employés, clients des commerces, visiteurs

d'équipement public...) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

12.2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10% sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

12.2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

12.2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

### 12.3 - Nombre d'emplacements minimum requis

12.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
<b>Habitation</b>	<p>1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)  1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m<sup>2</sup> de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement  Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 130 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) :  En dehors des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : 1 place pour 12 chambres  Dans des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : non réglementé</p>	<p>Pour l'habitat collectif : 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></p> <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</p>
<b>Commerces et Artisanat</b>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 350 m<sup>2</sup>.</p> <p>De 350 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m<sup>2</sup> de SDP maximum  Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</p>	<p>1 espace d'1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>) et 1 abri de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SDP pour les clients</p>

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Bureaux	<p>Maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 120m<sup>2</sup> de SPD à moins de 500m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</li> <li>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SPD au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</li> <li>5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.</li> </ul>	1,50 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SPD
Industrie et entrepôt	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livreurs, clientèle...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	1 espace d'1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ) et 1 abri de 2m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de SDP pour les clients
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	2m <sup>2</sup> par tranche de 10 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...), avec un minima de 1 place* (1,5 m<sup>2</sup>) par tranche de 300 m<sup>2</sup> entamée.</p> <p>Les espaces dédiés devront avoir une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. 1 abri de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP devra être prévu pour les usagers.</p> <p><u>Pour les établissements scolaires, à minima</u> 1 place pour 11 élèves/étudiants</p>

12.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,4m<sup>2</sup> pour 5 logements. Il n'est pas exigé de local de rangement des poussettes pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs et résidences autonomie et au coliving).

12.3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques actuelles ou futures pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m<sup>2</sup> avec un minimum de 100 m<sup>2</sup> avec une aire de manœuvre intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur l'emprise publique ne soit nécessaire pour l'accès, tant en entrée qu'en sortie, à l'aire de livraison. L'entrée et la sortie sur la parcelle doivent pouvoir se faire en marche avant.

Pour les opérations comprenant au moins 1 000 m<sup>2</sup> de commerce et artisanat, l'aire de livraison, comprenant la place de stationnement et son dégagement, ainsi que son accès depuis l'emprise publique, doivent avoir une hauteur sous-plafond de 4,2 m minimum.

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des commerces/artisanat, ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs entités d'un même projet ou entre plusieurs opérations (sous réserve de convention) dès lors que leur dimensionnement correspond aux besoins identifiés.

## 12.4 - Caractéristiques des places de stationnement

12.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

12.4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,5 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80% au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.

Les 20% des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.

Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 12.1.2.

12.4.4. Il est rappelé que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert destiné aux salariés.

12.4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	Automobile	2 roues motorisés	Personnes à mobilité réduite	Vélo	Livraison	Car/bus
Longueur	5.00m	2.30m	5.00m	1,75m	6,00m	12,00m
Largeur	2.30m	1.20m	3.30m	0,40m	2,60m	3,00m
Dégagement	5.50m	2.50m	5.50m	1,00m	24,5m <sup>2</sup>	4,00m

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40m<sup>2</sup>.

Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

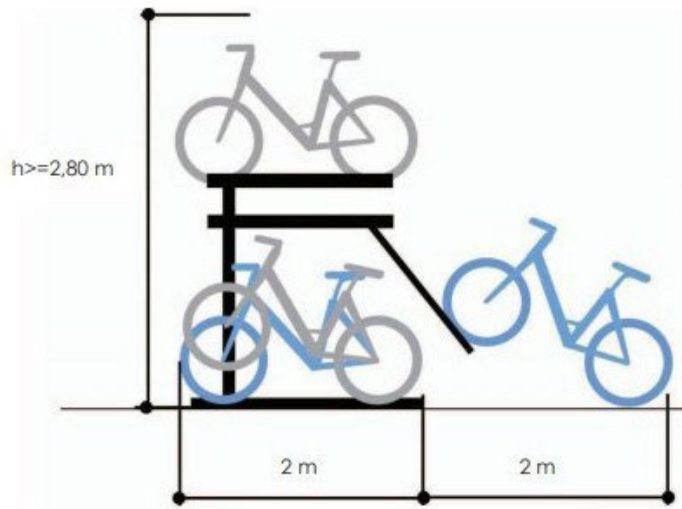
12.4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

12.4.7. Pour l'habitat collectif, un espace de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> (2,5 m \* 1,2 m) et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment ;
- être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage ;

- 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Un quart de la surface exigée pour le stationnement des vélos peut être réalisé par des systèmes de stationnements en hauteur (superposés ou par attaches verticales au mur), une place correspondant alors à l'équivalent d'une surface de 0,75 m<sup>2</sup>. La hauteur minimale sous plafond du local vélo est alors de 2,80m et le dégagement doit être de 2 m au moins.



*Dimensions minimales dans le cas d'emplacements vélos superposés.*

### **ARTICLE UF13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1 - Dispositions générales**

13.1.1. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront paysagées et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur).

13.1.2. Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ;

13.1.3. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

13.1.4. Les plantations devront être d'espèces locales.

13.1.5. Les dispositions ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux améliorations de 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 ainsi qu'en cas de surélévation et changement de destination.

13.1.6. Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux améliorations de constructions existantes, aux travaux d'extensions, de surélévation, de changement de destination, et de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite sous réserve de ne pas réduire la surface d'espaces verts existante avant travaux.

13.1.7. Les arbres figurant à l'inventaire annexé au règlement du PLU, doivent être protégés. Leur coupe ou abattage ne sera autorisé que pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Ils devront dans ce cas être remplacés par des sujets de même essence.

### 13.2 - Coefficient d'espaces verts

13.2.1. A l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, au moins 40 % de la surface du terrain doit être traité en espaces verts. Au moins 30% de la surface du terrain doit être constitué de pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.

13.2.2. Les dispositions de l'article 13 ne s'appliquent pas pour une opération associant des constructions destinées aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et une autre destination lorsque la SDP occupée en rez-de-chaussée par les constructions autres que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est inférieure au tiers de la SDP totale du rez-de-chaussée des constructions.

13.2.3. Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre, noues, bassin de rétention	coefficient : 1
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient : 0,90
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	coefficient : 0,80
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m	coefficient : 0,30
Murs végétalisés (coefficient appliqué à la surface verticale de mur)	coefficient : 0,15
EVERGREEN ou dalles béton-gazon, hors surfaces de stationnement	coefficient : 0,30

13.2.4 Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développements (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m minimum pour les arbres à grand développement (hauteur : au-delà de 15m à l'âge adulte) ;

Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,10m pour les plantes grasses et de 0,50m pour des petits arbustes.

### **ARTICLE UF14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UF15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1. La protection de l'isolation devra être robuste et pérenne au rez-de-chaussée.

15.2. Pour toute construction, hors celles comprenant un seul logement, il est demandé de tendre vers une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) de chauffage inférieure à 15kWh/m<sup>2</sup>/an.

La construction devra être en tout point conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Aucune imposition supplémentaire en matière environnementale ne sera demandée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UF16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1. Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics ;
- les moyens de communications électroniques.

16.2. Les bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront en charge de la réalisation des équipements propres à leur opération et du branchement de ceux-ci sur les réseaux de communication existants ou projetés.

16.3. Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.



## Dispositions applicables à la zone UG

### **PREAMBULE (extrait du rapport de présentation)**

La zone UG est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle.

La zone UG couvre plusieurs espaces sur le territoire communal : les grands ensembles Pierre et Marie Curie et Monmousseau ainsi que des secteurs plus restreints, généralement en rupture avec le tissu urbain environnant (ex : dans les quartiers de faubourgs du Petit Ivry).

Il s'agit d'un tissu d'habitat collectif relativement peu dense, réalisé en retrait des limites parcellaires et avec des emprises au sol restreintes. Les hauteurs présentes sont toutefois plus importantes que dans le reste de la ville. Une proportion généreuse de ces espaces est accordée aux espaces libres.

L'objectif du règlement de cette zone est de permettre que des actions d'amélioration des bâtiments soient possibles.

### **ARTICLE UG1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière ;
  - les constructions, installations et ouvrages à usage exclusif d'entrepôt ;
  - les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
  - les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
  - le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés, à l'exception des équipements d'intérêts généraux ;
  - le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
  - les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
  - les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
  - en rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire à RDC actifs » repéré sur le plan des périmètres particuliers, les changements de destination\* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations\* autres que les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'applique sur au moins 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée ;
  - toute construction ne comportant pas au moins 50 % de surface de plancher en artisanat, bureau, commerce, entrepôt, industrie, hébergement hôtelier touristique, et services publics ou d'intérêt collectifs sur les unités foncières dont la superficie est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, à la date d'approbation de la troisième modification du plan local d'urbanisme révisé, dans les secteurs non repérés le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers. Dans le périmètre repéré au plan des « périmètres spéciaux » (entre la rue Jean Perrin et la rue Jean Le Galleu), toute construction ne comportant pas au moins 30 % de surface de plancher en artisanat, bureau, services, commerce, entrepôt, industrie, hébergement hôtelier sur les unités foncières dont la superficie est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, est interdite ;
- 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.
- toute transformation en logement de constructions existantes destinées à l'artisanat, le bureau, les services publics ou d'intérêt collectif, le commerce, l'entrepôt, l'industrie, l'hébergement hôtelier en logement sur les unités foncières dont la superficie, est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, dans les secteurs non repérés sur le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers.

## **ARTICLE UG2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

2.1. Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les divisions et changements de destination des constructions existantes comportant au moins deux logements, à condition que chaque logement ait une surface de plancher minimum de 50 m<sup>2</sup>.
- les constructions neuves comportant au moins 3 logements à condition qu'au minimum 60 % des logements de l'opération aient une surface de plancher minimale de 55 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences étudiantes, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, aux foyers et au coliving.
- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux.
- la construction d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source, tant sur le plan sanitaire, qu'environnemental que pour les biens, afin de les rendre compatibles avec l'habitat et le milieu (air, sol, eau) environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone et qu'il en résulte pour les habitants, le milieu et les biens environnants, une atténuation des risques potentiels ou nuisances liées au classement.
- les entrepôts liés à une activité dans la mesure où la surface de plancher affectée à l'entreposage ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher totale.
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

## **ARTICLE UG3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une emprise publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2. 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.

3.3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

3.4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur l'emprise publique, d'une largeur minimale de 3m. Cependant, plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'un linéaire à l'alignement supérieur à 25m.

3.5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

## **ARTICLE UG4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1. Généralités**

- Le règlement d'assainissement de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre annexé au PLU doit être respecté ainsi que celui du service départemental d'assainissement et du syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne ;
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans les règlements communal et départemental ;
- L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations Classées ;
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la cote altimétrique de l'emprise publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches ;
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable ;
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau (ville ou département).

#### **4.2.2. Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété sur domaine public ;
- Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement ;
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débouageur-déshuileur ;
- Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

#### **4.2.3. Eaux pluviales**

- La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière ;
- Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration/rétention/récupération) permettant de tendre vers un rejet nul au réseau, en tenant compte des contraintes techniques (carrières...)
- L'ensemble des eaux pluviales reçues sur une unité foncière doit être géré de manière à en diminuer les volumes collectés avant rejet au réseau collectif d'assainissement ;

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont ;
- Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération ;
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, des règlements communal et /ou départemental d'assainissement ;
- Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situées à au moins 2m de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété sur domaine privé ;
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau collectif d'assainissement ;
- Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public ;
- Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel ;
- Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

#### 4.2.4. Autres eaux

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration ;
- Les eaux résiduaires (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

### 4.3 - Collecte des déchets

#### 4.3.1. Les dispositions ci-après ne concernent que les constructions de logements.

Pour toute construction nouvelle de plus de 2 logements, il doit être prévu :

- des containers enterrés pour la gestion des trois flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages recyclables et verre). Leurs nombres devront être adaptés à la quantité de logements construits. Leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les habitants.  
Il est possible de mettre en place des containers enterrés communs à plusieurs opérations, dans le respect des conditions de nombre et de positionnement.
- ou un local de stockage ainsi qu'une aire de présentation des containers roulants à la collecte en bordure immédiate de l'emprise publique. Leurs surfaces devront être adaptées au nombre de bacs et leurs géométries permettront une manœuvre aisée.  
La surface totale minimale des locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés doit respecter les règles suivantes :
  - pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$  ;
  - pour les constructions comportant 20 logements ou plus :  $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$ .

Pour toute construction nouvelle comportant au moins 3 logements ou pour tous travaux aboutissant à la création d'un troisième logement ou plus, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance maximum de 70m par rapport au point de collecte. Celui-ci doit respecter les surfaces minimales suivantes :

- pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m<sup>2</sup> minimum ;
- pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m<sup>2</sup>, Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

4.3.2. Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

#### **4.4 - Réseau de chaleur**

En cas de disponibilité et sauf impossibilité technique, le raccordement au réseau de chaleur doit être recherché pour toute construction nouvelle.

### **ARTICLE UG5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UG6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre par rapport au plan de la façade ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

#### **6.1 - Dispositions générales**

6.1.1. Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- soit en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- le recul est de 5m le long.

Les constructions doivent s'implanter en recul de 5m le long du boulevard de Stalingrad côté pair du n° 144 au numéro 146.

Des reculs partiels de la construction sont possibles. En rez-de chaussée, ils sont limités, au total, à la moitié du linéaire de la façade et ne peuvent excéder 3 m de profondeur.

6.1.2. A l'exception des parcelles repérées sur le plan des formes urbaines un gabarit sur rue tel que défini dans l'article UG10 devra être respecté.

6.1.3. Un recul moindre peut être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui des immeubles voisins ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).

6.1.4. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée (traitements de sol différenciés, clôtures...).

## **6.2 - Constructions existantes**

6.2.1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'amélioration sont autorisés et les extensions et surélévations sont possibles dans le prolongement des murs existants.

6.2.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ ou phonique et d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul sont autorisées.

## **6.3 - Angles de voies**

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques ouvertes à la circulation motorisée, à l'exception des voies piétonnes, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :

- 3m en cas d'intersection de voies d'une largeur inférieure ou égale à 12m ;
- 5m en cas d'intersection de voies d'une largeur supérieure à 12m.

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

## **6.4 - Saillies**

Les saillies sont :

- interdites sur les voies d'une largeur inférieure à 13 m mesurée d'alignement à alignement.
- pour les voiries communales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'1,20 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques ;
- pour les voiries départementales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'0,80 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques.

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

## **ARTICLE UG7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 - Dispositions générales**

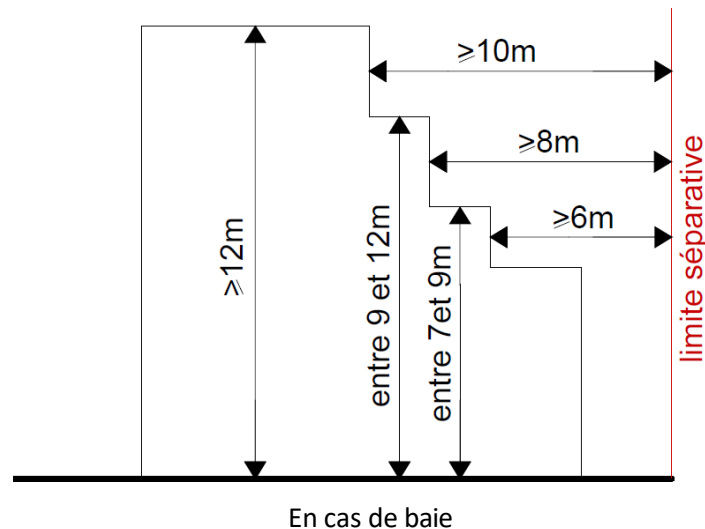
7.1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

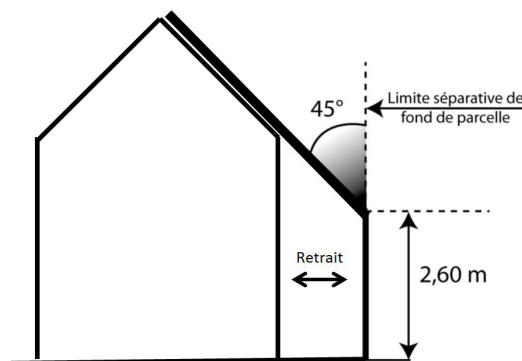
7.1.2. En cas de retrait (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») celui-ci devra être égal à au moins 4m.

Cette distance étant portée pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies à au moins (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») :

- 6m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7m et 9m ;
- 8m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9m et inférieure à 12m ;
- 10m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 12m.



7.1.3. En limites séparatives formant fond de parcelle, la hauteur de façade sur la limite séparative ne doit pas dépasser 2,60m, et les constructions doivent s'implanter dans le gabarit maximum ci-dessous :



7.1.4. En limite séparative, la longueur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 20 m.

7.1.5. Les balcons et terrasses situés à plus de 0,60m par rapport au terrain naturel ou présentant une avancée supérieure à 0,80 m, doivent respecter les mêmes retraits que les façades avec baies ou disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou paroi translucide).

7.1.6. Constructions existantes :

- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas le retrait existant par rapport aux limites séparatives. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus ;
- les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) ;
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la marge de retrait.

#### **ARTICLE UG8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance entre chaque construction soit égale à au moins 2,50 m.

Cette distance pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies étant portée à au moins :

- 4 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 7 m ;
- 6 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7 m et 9 m ;

- 8 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9 m et inférieure à 12 m ;
- 10 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m.

Les dispositions gérant les longueurs de vue directe entre constructions s'appliquent également entre façades avec baie(s) d'une même construction comportant au moins deux logements.

La distance minimale entre une construction principale et une annexe ou entre les façades d'un même bâtiment sans baie doit être au moins égale à 2,50 m.

La distance entre les bâtiments sera calculée en fonction du bâtiment le plus élevé.

8. 2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas la distance existante entre les constructions. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les distances minimales, les travaux d'isolation extérieure et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite pourront être autorisés.

## **ARTICLE UG9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière. Pour les services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration et de surélévation, peuvent être réalisés ;
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la limite de +10% de l'emprise au sol de la construction existante ;
- l'emprise au sol maximale est portée à 50% de l'unité foncière, en rez-de-chaussée uniquement, pour la réalisation d'un local destiné au tri sélectif ou aux vélos, et/ou sur l'ensemble des niveaux pour la mise en place de dispositifs permettant l'accessibilité PMR. Le cumul éventuel de ces dispositions ne doit pas conduire à dépasser une emprise maximale de 50%.

Par exception les travaux d'isolation extérieure permettant d'améliorer les performances énergétiques et/ou l'isolation phonique des constructions existantes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

9.3. Pour les opérations associant des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et d'autres destinations, il est fait application du pourcentage d'emprise au sol relatif aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que la SDP affectée à cette destination soit la plus importante au sein de l'opération.

## **ARTICLE UG10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

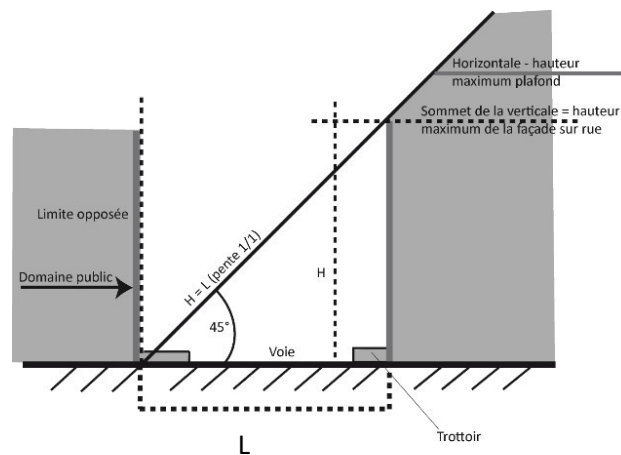
### **10.1 - Dispositions générales**

10.1.1. A l'exception des parcelles repérées sur le plan des formes urbaines faisant l'objet de règles spécifiques, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18m au point le plus haut de la construction.

10.1.2. Sur les terrains concernés par un linéaire de hauteur repéré sur le plan des formes urbaines, les hauteurs ne pourront pas excéder celles définies sur ledit document en tout point de la construction sur la totalité du terrain.

10.1.2. A l'exception des parcelles repérées sur le plan des formes urbaines, un gabarit sur rue devra être respecté. Pour ce gabarit, la hauteur de la verticale sera déterminée selon le croquis ci-après :





## 10.2 - Dispositions particulières

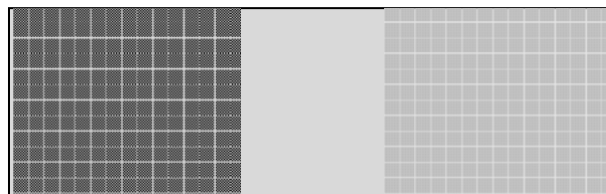
### 10.2.1. Règle de modulation du plafond des hauteurs

Le plafond des hauteurs (tel que défini à l'article 10.1.) peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 40% de l'emprise au sol autorisée ;
- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini à l'article 10.1.) seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs correspondant à une surface de plancher équivalente.

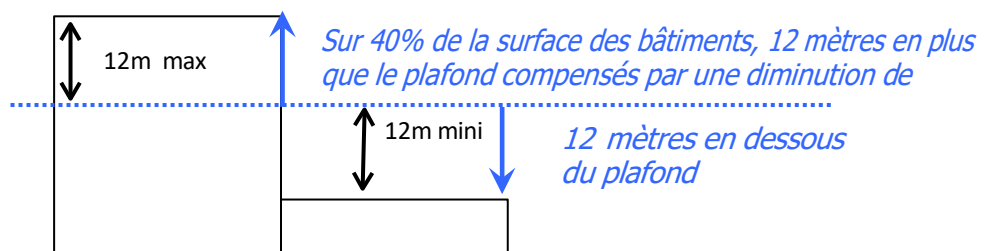
Vue du dessus du bâtiment



Sur 40% de la surface , le plafond des hauteurs peut être dépassé de 12 mètres au maximum à condition de compenser sur 40 % de l'emprise au sol des bâtiments  par une réduction de 12 mètres.

Hauteur plafond

Vue de profil du bâtiment



10.2.2. Pour les constructions à usage d'activités économiques, de commerce ou d'équipement public ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'1 m.

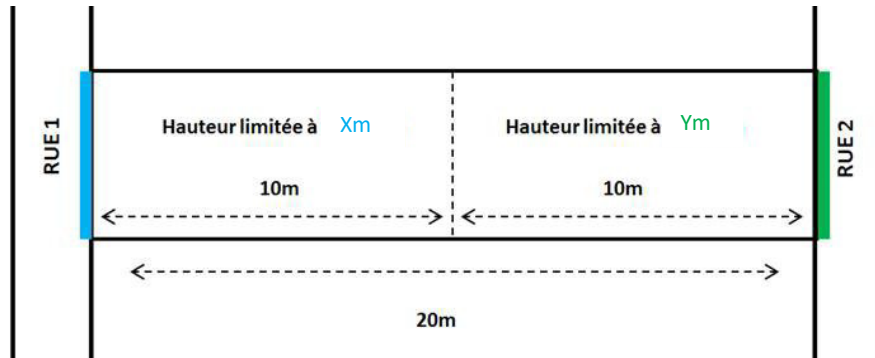
10.2.3. Pour toute construction nouvelle, les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 m.

10.2.4. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

10.2.5. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

10.2.6. Pour les terrains traversants entre deux emprises publiques soumises à des dispositions différentes, l'unité foncière est divisée en deux sections égales et chacune est soumise à sa propre règle.

Par exemple :



10.2.7. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur \* maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont permis ;
- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement.

10.2.8. Dans l'ensemble de la zone, une majoration de hauteur sera autorisée, pour les équipements sensibles (équipements publics ou établissements recevant ou non du public et hébergeant à titre permanent des personnes dépendantes, à mobilité réduite ou des enfants) pour tenir compte de l'obligation imposée par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine du Département du Val-de-Marne (PPRI) annexé à l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2007, de situer les planchers habitables ou fonctionnels au-dessus de la cote des Plus hautes Eaux Connues (PHEC). Cette majoration sera fonction de la contrainte imposée.

## **ARTICLE UG11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Dispositions générales**

11.1.1. Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLU et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

11.1.2. Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet architectural à la topographie, avec la recherche d'une conception adaptée, notamment sur le secteur du coteau.

11.1.3. Les constructions devront faire preuve d'insertion urbaine et s'inscrire dans la dynamique architecturale et urbaine locale en lien avec les bâtiments environnants.

11.1.4. Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

11.1.5. Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade. Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

11.1.7. Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

11.1.8. Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

11.1.9. Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

11.1.10. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

## 11.2 - Traitement des façades

11.2.1. Le revêtement des façades doit être harmonisé avec celui des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

11.2.2. Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

11.2.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

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

## 11.3 - Traitement des toitures

11.3.1 Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

11.3.2 Les toitures-terrasses

11.3.2.1 Principes généraux

Les toitures-terrasses sont considérées comme la cinquième façade des immeubles. Aussi, elles devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur et notamment lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant. Un albédo proche de 1 est recommandé ce qui implique de privilégier les surfaces de couleur pâle.

11.3.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher, les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires, éoliennes...).

*Cette végétalisation sera assurée par une solution technique qui permette le meilleur développement possible des plantations et respectant les épaisseurs de terre de 0,10m pour les plantes grasses et 0,50m pour les arbustes.*

11.3.3. Toitures terrasses accessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher, en dehors des parties occupées par des ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive.

## 11.4 - Traitement des clôtures

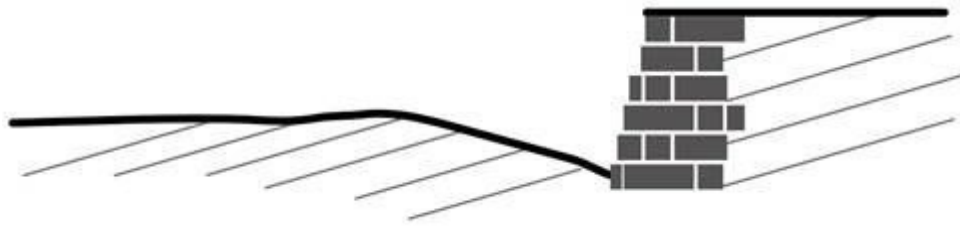
11.4.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres pour l'ensemble des destinations à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2,50m.

La hauteur totale des clôtures est mesurée :

- sur rue, à partir du niveau du trottoir ;
- sur les limites séparatives, à partir du terrain naturel de la propriété concernée ;
- elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité...).

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité écologique avec les espaces libres voisins.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures en « saut de loup » ou « haha ».



Pour l'ensemble des clôtures, les normes fixées ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures pour des motifs tenant à l'esthétique, la sécurité, l'hygiène, la protection contre les nuisances, ainsi que pour des raisons d'harmonie avec les clôtures et les bâtiments voisins.

11.4.2. Pour l'ensemble des clôtures, des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

11.4.3. Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,5 mètres. Les matériaux n'étant pas destinés à être apparents devront être peints ou recouverts d'un enduit.

## 11.5 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...

11.5.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse" sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

11.5.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

11.5.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

11.5.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

11.5.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

## 11.6 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics

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

11.6.2. Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade ; les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés ;

11.6.4. Les devantures doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti et à son patrimoine. Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...

11.6.5. Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

### **11.7 - Ravalement et extension des constructions existantes**

11.7.1. Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité conformément au cahier de recommandations architecturales.

11.7.2. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine (et de qualité), sont à maintenir ou à restituer.

11.7.3. La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille, de briques apparentes de couleur vernissée, de céramiques, destinées à être apparentes, est interdite sauf cas particuliers.

11.7.4. La recherche d'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

### **11.8 Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti remarquables**

L'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments paysagers et patrimoniaux remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Ainsi, les travaux réalisés sur les immeubles existants figurant à l'inventaire et au plan « protection du patrimoine bâti », pourront être autorisés sous les conditions suivantes :

- pour les immeubles ou façades sur rue de grand intérêt architectural à préserver, seuls pourront être autorisés les travaux destinés à les restituer dans un état plus authentique (ravalement, démolition d'adjonctions, etc.) et les aménagements visant à l'amélioration du confort, des conditions d'habitabilité, de sécurité ainsi qu'une mise aux normes (respect des règlements d'hygiène, sécurité, isolation...) ;
- pour les immeubles dont seule la façade sur rue présente un intérêt architectural, les travaux de surélévation pourront être autorisés dans le respect du règlement, ainsi que les travaux sur l'arrière du bâtiment.

En outre, les travaux énoncés à l'alinéa 1 seront autorisés.

- pour les ensembles urbains homogènes identifiés au plan, les travaux de démolition / reconstruction, réhabilitation, extension, ou surélévation pourront être autorisés dans le respect des prescriptions du règlement (volume, rythme et proportion des ouvertures, modénatures...) à condition de ne pas nuire à l'homogénéité générale de l'ensemble urbain.

## **ARTICLE UG12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

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

12.1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

12.1.3. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

12.1.5. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m<sup>2</sup>».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

12.1.6. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.1.7. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et à assurer la sécurité de tous les usagers quel que soit leurs modes de déplacement (véhicules motorisés, cycles, piétons et personnes à mobilité réduite).

## **12.2 Mutualisation du stationnement**

12.2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2.2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations à l'article 12.2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidents, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public...) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

12.2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10% sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

12.2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

12.2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

## **12.3. Nombre d'emplacements minimum requis**

12.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Habitation	<p>1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</p> <p>1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m<sup>2</sup> de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement</p> <p>Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 130 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs résidences autonomie et au coliving) :</p> <p>En dehors des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : 1 place pour 12 chambres</p> <p>Dans des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : non réglementé</p>	<p>Pour l'habitat collectif : 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></p> <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</p>
Commerces et Artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 350 m<sup>2</sup>.</p> <p>De 350 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m<sup>2</sup> de SDP maximum</p> <p>Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</p>	<p>1 espace d'1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>) et 1 abri de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SDP pour les clients</p>
Bureaux	<p>Maximum :</p> <p>- 1 place pour 120m<sup>2</sup> de SPD à moins de 500m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</p> <p>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SPD au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</p> <p>5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.</p>	<p>1,50 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP</p>
Industrie et entrepôt	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livreurs, clientèle...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)</p>	<p>1 espace d'1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>) et 1 abri de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SDP pour les clients</p>

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	2m <sup>2</sup> par tranche de 10 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...), avec un minima de 1 place* (1,5 m<sup>2</sup>) par tranche de 300 m<sup>2</sup> entamée.</p> <p>Les espaces dédiés devront avoir une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. 1 abri de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP devra être prévu pour les usagers.</p> <p><u>Pour les établissements scolaires, à minima</u> 1 place pour 11 élèves/étudiants</p>

12.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,4m<sup>2</sup> pour 5 logements. Il n'est pas exigé de local de rangement des poussettes pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs et résidences autonomie et au coliving).

12.3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques actuelles ou futures pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m<sup>2</sup> avec un minimum de 100 m<sup>2</sup> avec une aire de manœuvre intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur l'emprise publique ne soit nécessaire pour l'accès, tant en entrée qu'en sortie, à l'aire de livraison. L'entrée et la sortie sur la parcelle doivent pouvoir se faire en marche avant.

Pour les opérations comprenant au moins 1 000 m<sup>2</sup> de commerce et artisanat, l'aire de livraison, comprenant la place de stationnement et son dégagement, ainsi que son accès depuis l'emprise publique, doivent avoir une hauteur sous-plafond de 4,2 m minimum.

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des commerces/artisanat, ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs entités d'un même projet ou entre plusieurs opérations (sous réserve de convention) dès lors que leur dimensionnement correspond aux besoins identifiés.

#### 12.4. Caractéristiques des places de stationnement

12.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

12.4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,5 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80% au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.



Les 20% des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.

Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 12.1.2.

12.4.4. Il est rappelé que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert destiné aux salariés.

12.4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	<b>Automobile</b>	<b>2 roues motorisés</b>	<b>Personnes à mobilité réduite</b>	<b>Vélo</b>	<b>Livraison</b>	<b>Car/bus</b>
<b>Longueur</b>	<b>5.00m</b>	<b>2.30m</b>	<b>5.00m</b>	<b>1,75m</b>	<b>6,00m</b>	<b>12,00m</b>
<b>Largeur</b>	<b>2.30m</b>	<b>1.20m</b>	<b>3.30m</b>	<b>0,40m</b>	<b>2,60m</b>	<b>3,00m</b>
<b>Dégagement</b>	<b>5.50m</b>	<b>2.50m</b>	<b>5.50m</b>	<b>1,00m</b>	<b>24,5m<sup>2</sup></b>	<b>4,00m</b>

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40m<sup>2</sup>.

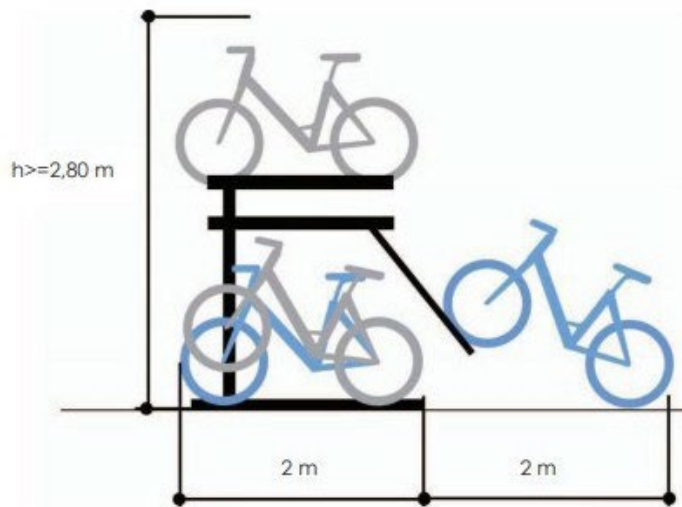
Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

12.4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

12.4.7. Pour l'habitat collectif, un espace de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> (2,5 m \* 1,2 m) et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment ;
- être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage ;
- 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Un quart de la surface exigée pour le stationnement des vélos peut être réalisé par des systèmes de stationnements en hauteur (superposés ou par attaches verticales au mur), une place correspondant alors à l'équivalent d'une surface de 0,75 m<sup>2</sup>. La hauteur minimale sous plafond du local vélo est alors de 2,80m et le dégagement doit être de 2 m au moins.



*Dimensions minimales dans le cas d'emplacements vélos superposés.*

### **ARTICLE UG13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1 Dispositions générales**

13.1.1. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront paysagées et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur).

13.1.2. Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ;

13.1.3. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

13.1.4. Les plantations devront être d'espèces locales.

13.1.5. Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux améliorations de constructions existantes, aux travaux d'extensions, de surélévation, de changement de destination, et de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite sous réserve de ne pas réduire la surface d'espaces verts existante avant travaux.

13.1.6. Les arbres figurant à l'inventaire annexé au règlement du PLU, doivent être protégés. Leur coupe ou abattage ne sera autorisé que pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Ils devront dans ce cas être remplacés par des sujets de même essence.

#### **13.2. Coefficient d'espaces verts**

13.2.1. A l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, au moins 30 % de la surface du terrain doit être traité en espaces verts. Au moins 10% de la surface du terrain doit être constitué de pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.

13.2.2. Les dispositions de l'article 13 ne s'appliquent pas pour une opération associant des constructions destinées aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et une autre destination lorsque la SDP occupée en rez-de-chaussée par les constructions autres que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est inférieure au tiers de la SDP totale du rez-de-chaussée des constructions.

13.2.3 Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre, noues, bassin de rétention	coefficient : 1
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient : 0,90
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	coefficient : 0,80
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m	coefficient : 0,30
Murs végétalisés (coefficient appliqué à la surface verticale de mur)	coefficient : 0,15
EVERGREEN ou dalles béton-gazon, hors surfaces de stationnement	coefficient : 0,30

13.2.4 Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m minimum pour les arbres à grand développement (hauteur : au-delà de 15m à l'âge adulte).

Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,10m pour les plantes grasses et de 0,50m pour des petits arbustes.

#### **ARTICLE UG14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UG15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1. La protection de l'isolation devra être robuste et pérenne au rez-de-chaussée.

15.3. Pour toute construction, hors celles comprenant un seul logement, il est demandé de tendre vers une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) de chauffage inférieure à 15kWh/m<sup>2</sup>/an.

La construction devra être en tout point conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Aucune imposition supplémentaire en matière environnementale ne sera demandée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UG16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1. Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics ;
- les moyens de communications électroniques.

16.2. Les bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront en charge de la réalisation des équipements propres à leur opération et du branchement de ceux-ci sur les réseaux de communication existants ou projetés.

16.3. Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

## Dispositions applicables à la Zone UIC

### **PREAMBULE** (extrait du rapport de présentation)

La zone unique UIC (comme U « Ivry - Confluences ») correspond presque en totalité au périmètre de la ZAC du même nom et prend appui sur une orientation d'aménagement dénommée « Ivry-Confluences ».

### **ARTICLE UIC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- La création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles autorisées dans les conditions de l'article UIC-2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux...
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux ou à des aménagements autorisés ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- En rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire à RDC actifs » repéré sur le plan des périmètres particuliers, les changements de destination\* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations\* autres que les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'applique sur au moins 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée.

### **ARTICLE UIC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées :

Les constructions légères et le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers, foires, festivals, installations à caractère événementiel ou artistique, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition :

- que ces installations ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitudes ;
- et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés.

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les divisions et changements de destination des constructions existantes comportant au moins deux logements, à condition que chaque logement ait une surface de plancher minimum de 50 m².
- les constructions neuves comportant au moins 3 logements à condition qu'au minimum 60 % des logements de l'opération aient une surface de plancher minimale de 55 m². Cette disposition ne s'applique pas aux

résidences étudiantes, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, aux foyers et au co-living ;

- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux.

### **ARTICLE UIC3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Rappels :**

1. *Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.*

2. *Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une emprise publique, soit directement ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.*

3. *Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.*

#### **3.1. Accès**

##### **3.1.1. Règle générale**

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.
- Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public. Toutefois les accès piétons et/ou vélo sont autorisés vers et depuis le parc dénommé « Parc de la Confluence » identifié sur le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences ».
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

##### **3.1.2. Caractéristiques des accès privés**

- La dimension des accès sera déterminée en fonction des caractéristiques de la voie et des normes de sécurité.
- La dimension des accès sera déterminée en fonction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des activités (bureaux, commerces, artisanat, entrepôt, hébergement hôtelier) desservies.
- Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.
- La dimension des accès sera déterminée en fonction du nombre de logements desservis :

- accès à une opération comportant au plus 2 logements ou 170 m<sup>2</sup> de SDP maximum à destination d'habitat la largeur de l'accès sera obligatoirement comprise entre 2,5 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- pour les opérations comportant plus de 2 logements ou supérieure à 170 m<sup>2</sup> de SDP, la largeur minimum de l'accès sera de 3,5 mètres,
- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.
- Les places de stationnement (hors emplacements de livraisons) réalisées à l'intérieur d'une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur l'emprise publique.

### 3.2. Voiries

3.2.1. La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation, en fonction des caractéristiques des terrains riverains de la voie, de la nature des constructions ou aménagements autorisés sur ces terrains, des caractéristiques des voies sur lesquelles elles doivent se raccorder, et de la circulation générale du quartier. A ce titre, les principes de localisation de certaines voies nouvelles et leur fonction (circulation de véhicules, strictement piétonne ou vélos...) est définie par le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences ».

3.2.2. Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et déchets assimilés, conformément aux règlements en vigueur.

3.2.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.

## **ARTICLE UIC4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

Un dossier loi sur l'eau a été conçu et définit les modalités d'une gestion qualitative de l'eau.

#### 4.2.1. Généralités

Le règlement d'assainissement de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre annexé au PLU doit être respecté ainsi que celui du service départemental d'assainissement et du syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental (articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental d'assainissement).

L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations Classées (dossier à déposer en Préfecture auprès de la Direction des Libertés publiques et de l'Environnement).

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la cote altimétrique de l'emprise publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours.

Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement.

Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergées, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

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

#### 4.2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de

ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété.

Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues, le réseau collectif d'assainissement et les cours d'eau.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débouilleur-déshuileur.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

#### 4.2.3. Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

L'ensemble des eaux pluviales reçues sur une unité foncière doit être géré de manière à en diminuer les volumes collectés avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont.

Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération.

L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.

Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situées à au moins 2 mètres de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau collectif d'assainissement.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public.

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

Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

#### 4.2.4. Autres eaux

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

Les eaux résiduaires (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

### 4.3. Collecte des déchets

#### 4.3.1. Les dispositions ci-après ne concernent que les constructions de logements.

Pour toute construction nouvelle de plus de 2 logements, il doit être prévu :

- des containers enterrés pour la gestion des trois flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages recyclables et verre). Leurs nombres devront être adaptés à la quantité de logements construits. Leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les habitants.

Il est possible de mettre en place des containers enterrés communs à plusieurs opérations, dans le respect des conditions de nombre et de positionnement ;

- ou un local de stockage ainsi qu'une aire de présentation des containers roulants à la collecte en bordure immédiate de l'emprise publique. Leurs surfaces devront être adaptées au nombre de bacs et leurs géométrie permettront une manœuvre aisée.

La surface totale minimale des locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés doit respecter les règles suivantes :

- pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$  ;
- pour les constructions comportant 20 logements ou plus :  $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$ .

Pour toute construction nouvelle comportant au moins 3 logements ou pour tous travaux aboutissant à la création d'un troisième logement ou plus, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance maximum de 70m par rapport au point de collecte. Celui-ci doit respecter les surfaces minimales suivantes :

- pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5 \text{ m}^2$  minimum ;
- pour les constructions comportant au moins 20 logements :  $5 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$  supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à  $170 \text{ m}^2$ ,

Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

4.3.2. Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

#### 4.4. Energie

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserves de la protection des sites et des paysages.

S'il est possible de se raccorder aux réseaux de géothermie ou réseaux de chaleur collectifs, le raccordement peut être recommandé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire.

#### 4.5. Réseau public de communications

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...),
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

### **Article UIC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **Article UIC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre par rapport au plan de la façade ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.



## 6.1. Implantation des constructions obligatoires le long de certaines voies

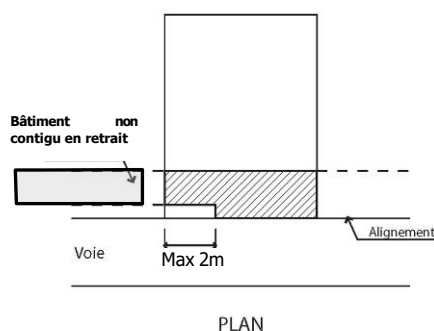
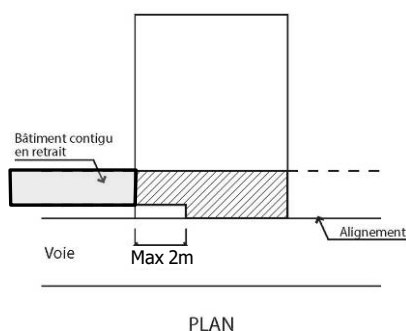
6.1.1. Le nu des façades des constructions doit, sur les 2 premiers niveaux (1 niveau sur rez-de-chaussée) être implanté à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques suivantes :

- Boulevard Paul Vaillant Couturier,
- Rue Pierre Rigaud,
- Rue Lénine,
- Boulevard de Brandebourg,
- Place de l'Insurrection d'Août 1944,
- Place Léon Gambetta,
- Section de la rue Molière comprise entre les rues Pierre Rigaud et Lénine,
- Section de la rue Jean Jacques Rousseau comprise entre les rues Pierre Rigaud et Lénine,
- Rue Edmée Guilloux,
- Rue Pierre Galais.

6.1.2. A partir du 3<sup>ème</sup> niveau (2 niveaux sur rez-de-chaussée), l'implantation du nu des façades est libre.

6.1.3. Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :

- ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;
- dans les cas où le projet de construction comprend à la fois une construction édifiée à l'alignement et une ou plusieurs constructions édifiées en fond de parcelle ;
- exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient ;
- afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et lorsque un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des constructions nouvelles, un retrait correspondant à celui de l'immeuble voisin.



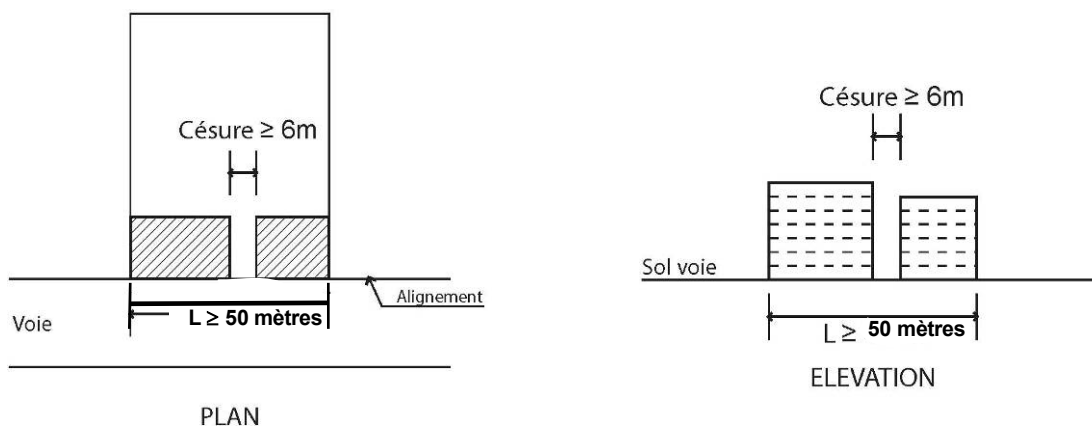
6.1.4. Le long des voies et emprises publiques visées à l'article UIC-6.1.1., afin de réserver des ouvertures sur les intérieurs des lots, les façades des constructions nouvelles de plus de 50 mètres de longueur doivent être interrompues sur toute leur hauteur par une césure du front bâti d'une largeur minimale définie en application de l'article UIC-8 et dans tous les cas avec un minimum de 6 mètres.

Dans le cas de constructions à usage d'industrie, d'artisanat, d'entrepôts et de bureaux, cette règle s'applique pour les façades des constructions nouvelles de plus de 60 mètres.

Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même longueur maximale de façade sur rue, la règle sera celle de la destination des constructions dont la SDP est la plus importante au sein de l'opération.

Seule sera autorisée dans l'espace de la césure, la création d'une unique passerelle, vitrée ou non close, reliant les constructions.

Par ailleurs, des volumes en encorbellement pourront, à partir du 3<sup>ème</sup> niveau, occuper partiellement le volume de la césure, à condition que la projection horizontale au sol de l'enveloppe de ces débords n'excède pas le quart de l'emprise de cette même césure.



## 6.2. Implantation des constructions obligatoires dans le reste de la zone UIC

### 6.2.1. Règle générale

Le nu des façades des constructions peut être édifié soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de cette dernière. En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de 2 mètres. Le nu des façades des constructions doit être édifié obligatoirement en recul d'au minimum 2 mètres par rapport à la limite d'emprise du « Parc de la Confluence » identifié sur le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences », et de tous les parcs et jardins publics existants ou à créer.

### 6.2.2. Implantation des constructions à l'alignement

Les constructions devront respecter les règles suivantes :

- l'alignement ou le recul du nu de la façade devra être identique sur les 2 premiers niveaux (1 niveau sur rez-de-chaussée) ;
- à partir du 3<sup>ème</sup> niveau (2 niveaux sur rez-de-chaussée), l'implantation du nu des façades est libre.

## 6.3. Saillies sur le domaine public

- Le long des voies et emprises publiques de plus de 13 mètres de large sont autorisées :
  - les saillies au-dessus du domaine public pour des surfaces non closes (balcons, loggias), à partir d'une hauteur de 5 mètres au-dessus du sol prise au droit de la construction ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 1,2 mètre ;
  - les saillies des façades de commerce sur trottoir dans la hauteur des soubassements des constructions nouvelles ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 0,2 mètre.
- Le long des voies et emprises publiques d'au plus 13 mètres de large, les saillies au-dessus du domaine public sont interdites. Toutefois sont autorisées :
  - les saillies des façades de commerce sur trottoir dans la hauteur des soubassements des constructions nouvelles ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 0,2 mètre ;
  - les saillies de types éléments architecturaux filants, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres saillants... ; la dimension de ces saillies est limitée à 0,2 mètre de débord par rapport au plan de la façade.
- Les saillies sur un parc, un square ou un jardin public sont interdites.
- Ces dispositions ne dispensent pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

## 6.4. Adaptations

En cas d'implantation à l'alignement ou en retrait et pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :

- ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;
- exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient,
- afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et lorsque un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des constructions nouvelles, un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu.

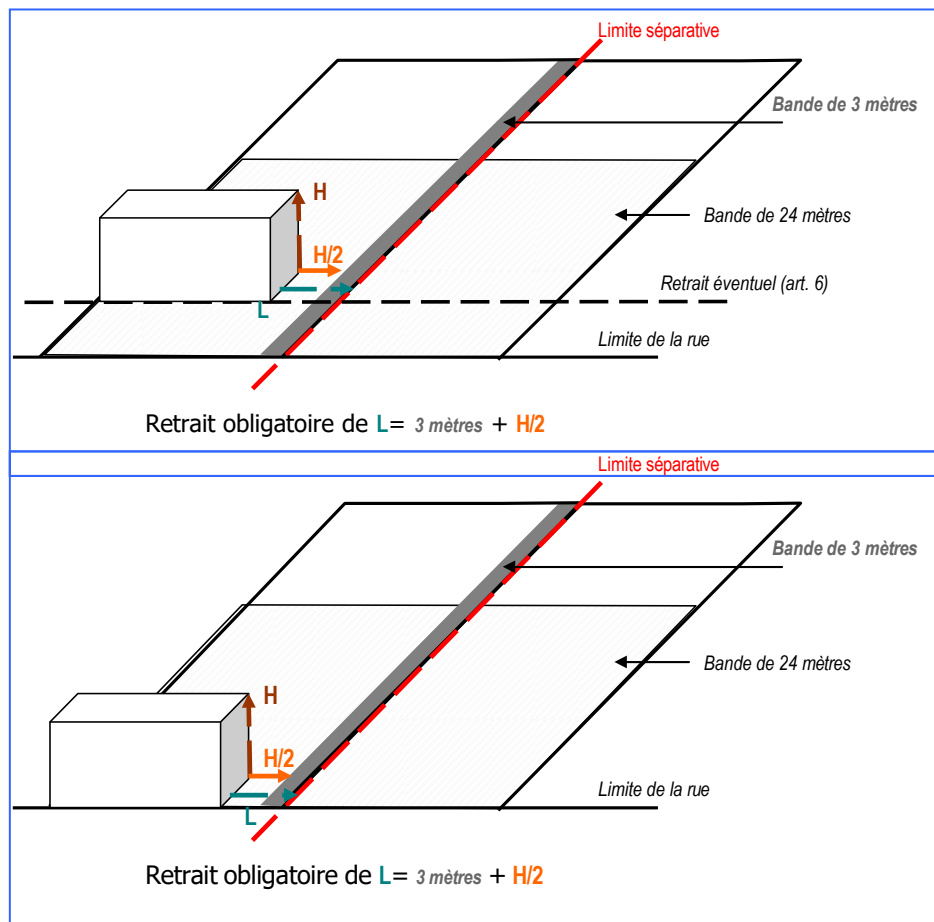
## **Article UIC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Cas général**

7.1.1. Dans une bande de 24 mètres, comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- les constructions peuvent être implantées en limites séparatives (dans le respect des articles du Code Civil) ou en retrait de celles-ci ;
- en cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point de la construction ou partie de construction en retrait (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à  $L = 3 \text{ mètres} + H/2$  (où H est égal à la hauteur au faîtage du bâtiment ou de la partie de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.

#### **Croquis explicatif :**



### 7.1.2. Au-delà de la bande de 24 mètres susvisée

- Les constructions pourront soit s'implanter en limite de propriété (dans le respect des articles du Code Civil), soit en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point de la construction ou partie de construction en retrait (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à :
  - 4 mètres pour les constructions destinées à l'habitation si la façade comporte des baies,
  - 2 mètres en cas de mur aveugle pour les constructions destinées à l'habitation et dans tous les cas pour les autres destinations des sols.

### 7.1.3. Cas où la limite séparative de propriété se confond avec la limite de la zone UIC

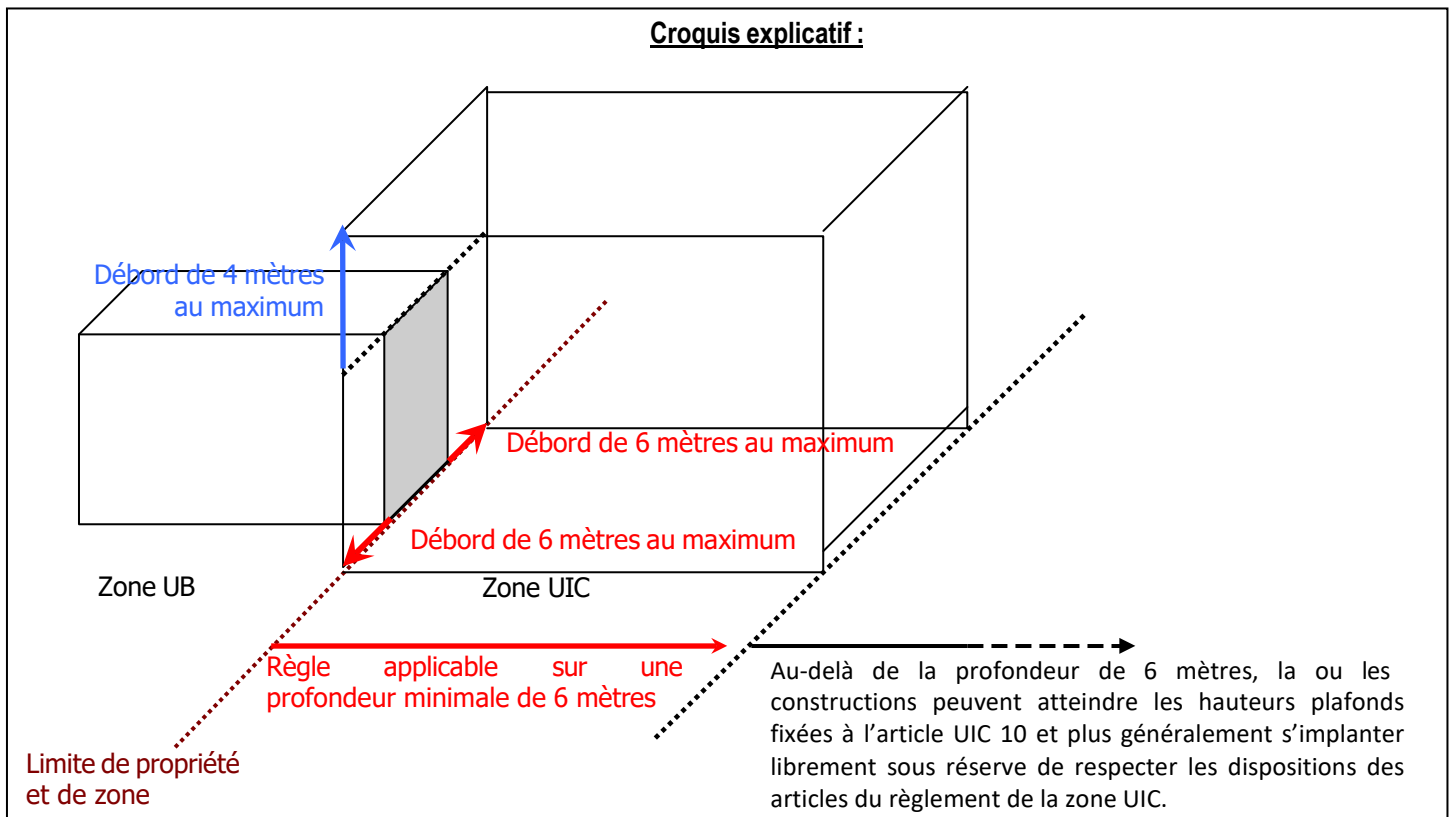
Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. A l'exception des constructions en limite communale, les dispositions régissant l'implantation des constructions le long d'une limite séparative formant limite entre la zone UIC et une zone mitoyenne seront les mêmes que celles qui s'appliquent dans la zone mitoyenne (le terme zone étant entendu au sens de « zone du PLU »).

En cas de limite communale, c'est la zone UIC qui s'applique.

7.1.4 En dérogation à l'ensemble des cas de figure pouvant découler de l'application du paragraphe précédent, l'adossement des constructions en limites séparatives de propriété sur un mur mitoyen d'une construction existante (à l'exception d'une construction annexe) et en bon état sur la parcelle voisine est possible. Cet adossement sera réalisé sans déborder horizontalement de plus de 6 mètres de part et d'autre du mur existant et dans la limite d'un dépassement maximum de 4 mètres de sa hauteur. Ces dispositions s'appliquent sur une profondeur minimale de 6 mètres à compter de la limite séparative de propriété (et sous réserve de respecter la hauteur plafond fixée à l'article UIC 10). Au-delà de cette profondeur de 6 mètres, la hauteur plafond fixée à l'article UIC 10 s'applique et les constructions peuvent s'implanter librement (sous réserve de respecter les dispositions des articles du règlement de la zone UIC).

Le schéma ci-dessous s'applique lorsque la limite de l'unité foncière se confond avec la limite communale.

**Croquis explicatif :**



## **7.2. Cas particuliers**

### **7.2.1. Cour commune**

Dans tous les cas, les constructions peuvent être implantées à une distance moindre lorsque les deux propriétaires voisins s'obligent, par acte authentique transcrit, à créer une servitude dite de "cour commune". Dans ce cas, l'article UIC-8 s'applique. En l'absence d'accord amiable, la cour commune peut être obtenue par voie judiciaire, en application du Code de l'Urbanisme.

### **7.2.2. Saillies**

La hauteur libre au-dessous des saillies doit être au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE UIC8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre tout point de la ou des constructions (saillie de plus de 1,2 mètre par rapport au nu de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à :

- 8 mètres pour les constructions destinées à l'habitation si le ou les bâtiments comportent des baies et en cas d'un vis-à-vis entre un bâtiment destiné à l'habitation comportant des baies et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions.
- 4 mètres pour les autres destinations des constructions et dans le cas d'un vis-à-vis entre un mur aveugle d'un bâtiment destiné à l'habitation et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions.

## ARTICLE UIC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

## Article UIC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Cas général, règle de hauteur maximale

- Une hauteur totale maximale, qui s'applique en tout point de la construction est fixée par destination des sols :
  - Habitat et hébergement hôtelier: 24,5 mètres ;
  - Bureaux : 36 mètres ;
  - Commerce et artisanat : 12 mètres ;
  - Industrie et entrepôt : 20 mètres.
  - Constructions et installations nécessaires aux services Publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations de constructions non assujetties à la même hauteur maximale, la règle s'appliquant sera celle de la destination des constructions dont la SDP est la plus importante au sein de l'unité foncière.

### 10.2. Adaptations

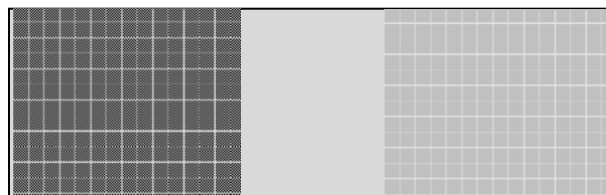
#### 10.2.1. Règle de modulation du plafond des hauteurs

Le plafond des hauteurs (tel que défini à l'article 10.1.) peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 40% de l'emprise au sol autorisée ;
- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini à l'article 10.1.) seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs correspondant à une surface de plancher équivalente.

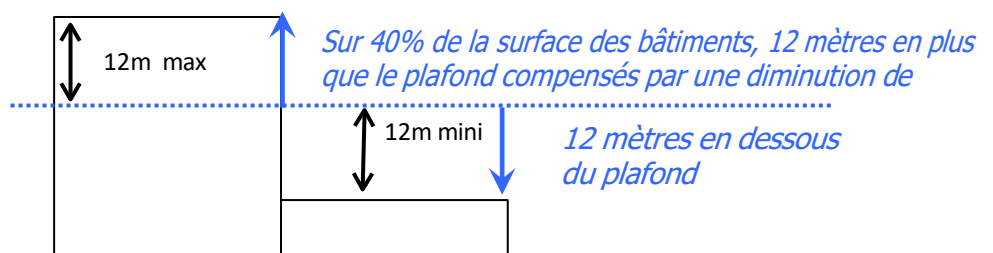
*Vue du dessus du bâtiment*



Sur 40% de la surface , le plafond des hauteurs peut être dépassé de 12 mètres au maximum à condition de compenser sur 40 % de l'emprise au sol des bâtiments  par une réduction de 12 mètres.

*Hauteur plafond*

*Vue de profil du bâtiment*



#### 10.2.2. Règle de dépassement exceptionnel du plafond pour l'habitat

Dans certains secteurs, identifiés précisément, au plan des formes urbaines une possibilité de dépassement du plafond de hauteur est admise pour l'habitat afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain. Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de 56 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.

### 10.2.3. Exceptions.

Par dérogation au lexique, sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs situés en toiture permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur plafond.

## **Article UIC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS : PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **11.1. Dispositions générales**

- Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLU et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.
- Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera impérativement matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.
- Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives vers les sites remarquables.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade. Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.
- Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles/sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.
- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

### **11.2. Traitement des façades**

#### **11.2.1. Traitement des façades**

- Les enduits et la brique, forment un registre de base face auquel plusieurs contrepoints peuvent être recherchés : le métal, le béton ou encore la terre cuite peuvent donc être introduits, le bois n'étant admis que si sa protection et ses dimensionnement l'assurent d'une parfaite pérennité.
- De manière générale, le dimensionnement des baies s'attachera à éviter une architecture trop fermée ; cette même exigence s'attachant également à l'écriture des rez-de-chaussée.
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

- Pour les façades ouvrant sur le domaine public, la projection sur la façade de l'ensemble des surfaces de saillie débordant sur le domaine public ne doit pas dépasser 30% de la surface de la façade.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade\*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

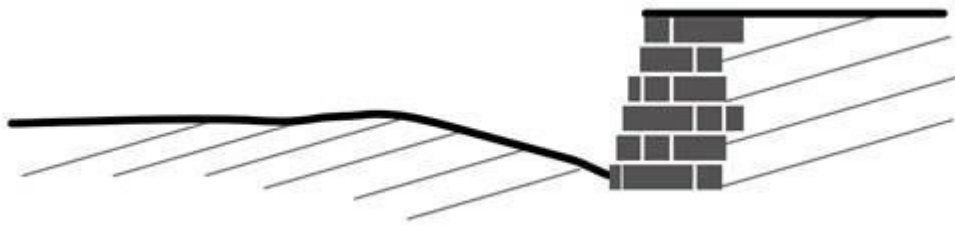
#### 11.2.2. Traitement spécifique des façades le long des rues identifiées à l'article UIC-6.1.1.

- Dans les séquences architecturales homogènes, la volumétrie et la modénature des nouveaux édifices devront rechercher la continuité, notamment par la composition des baies et la disposition des bandeaux, corniches, acrotères...
- Le traitement architectural de la façade devra notamment assurer le raccordement satisfaisant ou les éventuelles transitions aux nus de façade, hauteur de niveaux, modénatures.
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades environnantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie et présenter des ruptures architecturales dans leur traitement, afin d'éviter une uniformité d'aspect.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.
- Les devantures ne pourront excéder en hauteur les bandeaux ou corniches inférieurs régnant entre le rez-de-chaussée et le premier niveau. Ces bandeaux ou corniches devront être dégagés, remis en état et traités en harmonie avec les modénatures de la façade.

#### 11.3. Traitement des toitures

- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté : leur bonne « intégration » ne conduira donc pas nécessairement à les cacher.
- Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures en « saut de loup » ou « haha ».



#### 11.4. Traitement des rez-de-chaussée

Le respect du PPRI de la Seine conduit à traiter avec soin l'ensemble des rez-de-chaussée. On cherchera donc, dans toute la mesure du possible, à s'affranchir de la notion de socle et à donner aux rez-de-chaussée un caractère ouvert et le plus souvent ajouré. Cette prescription s'applique notamment aux parkings ou aux locaux techniques que ceux-ci pourraient comporter, à l'exception des locaux destinés aux conteneurs de collecte des déchets ménagers.

A ce titre, l'implantation de locaux de stationnement en rez-de-chaussée pourra être refusée s'il apparaît qu'elle affecte de manière trop marquée l'animation souhaitée des façades à rez-de-chaussée bordant les emprises publiques.

### 11.5 Traitement des clôtures

- Les clôtures devront dans tous les cas respecter les dispositions du PPRI de la Seine. Les clôtures formant porche ou donnant sur l'espace public seront traitées en serrurerie, à l'exclusion de toute « maille » ou grillage, (cette prescription ne s'applique pas aux constructions destinées au commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier et entrepôt). Des soubassements maçonnés d'une hauteur maximale de quarante centimètres et servant de support à ces grilles sont autorisés. Les clôtures pourront être traitées en métal, brique ou en matériaux maçonnés ; l'enduit à cet égard est interdit.
- Pour l'ensemble des clôtures, des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.
- Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,5 mètres.
- Elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité...).

### 11.6 Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...

11.6.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

11.6.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade

11.6.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

11.6.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

11.6.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

## **Article UIC-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 12.1. Dispositions générales

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

12.1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

12.1.3. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

12.1.5. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m²».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).



12.1.6. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.1.7. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et à assurer la sécurité de tous les usagers quel que soit leurs modes de déplacement (véhicules motorisés, cycles, piétons et personnes à mobilité réduite).

## 12.2 Mutualisation du stationnement

12.2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2.2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations à l'article 12.2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidents, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public...) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

12.2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10% sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

12.2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

12.2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

## 12.3. Nombre d'emplacements minimum requis

12.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Habitation	1 place de stationnement automobile par tranche de 90 m <sup>2</sup> de SDP (minimum) 1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m <sup>2</sup> de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 90 ou 130 m <sup>2</sup> .	Pour l'habitat collectif : 1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
	Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) :	Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) : 0,75 m <sup>2</sup> par logement

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
	<p>En dehors des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : 1 place pour 12 chambres</p> <p>Dans des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : non réglementé</p>	
Commerces et Artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 350 m<sup>2</sup>.</p> <p>De 350 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m<sup>2</sup> de SDP maximum</p> <p>Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</p>	<p>1 espace d'1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>) et 1 abri de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SDP pour les clients</p>
Bureaux	<p>Maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 120m<sup>2</sup> de SPD à moins de 500m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</li> <li>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SPD au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</li> </ul> <p>5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.</p>	<p>1,50 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP</p>
Industrie et entrepôt	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livreurs, clientèle...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)</p>	<p>1 espace d'1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>) et 1 abri de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SDP pour les clients</p>
Hébergement hôtelier	<p>1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres</p>	<p>2m<sup>2</sup> par tranche de 10 chambres</p>
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)</p>	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de</p>

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
		<p>parcs publics de stationnement à proximité...), avec un minima de 1 place* (1,5 m<sup>2</sup>) par tranche de 300 m<sup>2</sup> entamée.</p> <p>Les espaces dédiés devront avoir une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. 1 abri de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP devra être prévu pour les usagers.</p> <p><u>Pour les établissements scolaires, à minima</u> 1 place pour 11 élèves/étudiants</p>

12.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,4m<sup>2</sup> pour 5 logements. Il n'est pas exigé de local de rangement des poussettes pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs et résidences autonomie et au coliving).

12.3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques actuelles ou futures pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m<sup>2</sup> avec un minimum de 100 m<sup>2</sup> avec une aire de manœuvre intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur l'emprise publique ne soit nécessaire pour l'accès, tant en entrée qu'en sortie, à l'aire de livraison. L'entrée et la sortie sur la parcelle doivent pouvoir se faire en marche avant.

Pour les opérations comprenant au moins 1 000 m<sup>2</sup> de commerce et artisanat, l'aire de livraison, comprenant la place de stationnement et son dégagement, ainsi que son accès depuis l'emprise publique, doivent avoir une hauteur sous-plafond de 4,2 m minimum.

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des commerces/artisanat, ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs entités d'un même projet ou entre plusieurs opérations (sous réserve de convention) dès lors que leur dimensionnement correspond aux besoins identifiés.

#### 12.4. Caractéristiques des places de stationnement

12.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

12.4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,5 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80% au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.

Les 20% des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.

Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 12.1.2.

12.4.4. Il est rappelé que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert destiné aux salariés.

12.4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	Automobile	2 roues motorisés	Personnes à mobilité réduite	Vélo	Livraison	Car/bus
Longueur	5.00m	2.30m	5.00m	1,75m	6,00m	12,00m
Largeur	2.30m	1.20m	3.30m	0,40m	2,60m	3,00m
Dégagement	5.50m	2.50m	5.50m	1,00m	24,5m <sup>2</sup>	4,00m

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40m<sup>2</sup>.

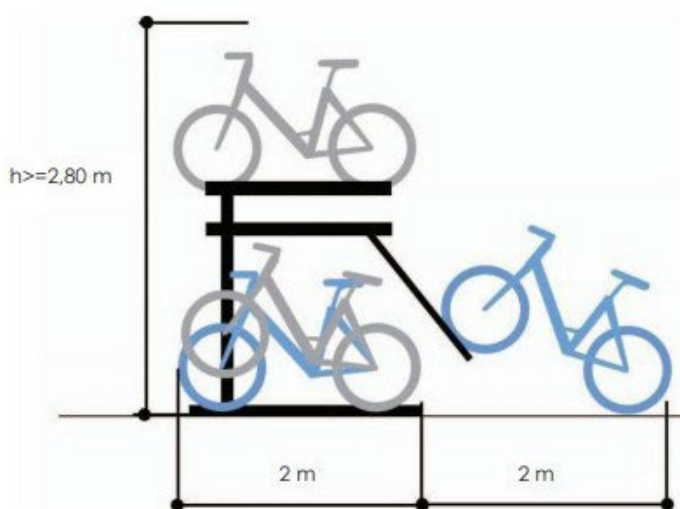
Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

12.4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

12.4.7. Pour l'habitat collectif, un espace de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> (2,5 m \* 1,2 m) et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment ;
- être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage ;
- 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Un quart de la surface exigée pour le stationnement des vélos peut être réalisé par des systèmes de stationnements en hauteur (superposés ou par attaches verticales au mur), une place correspondant alors à l'équivalent d'une surface de 0,75 m<sup>2</sup>. La hauteur minimale sous plafond du local vélo est alors de 2,80m et le dégagement doit être de 2 m au moins.



*Dimensions minimales dans le cas d'emplacements vélos superposés.*

## **Article UIC-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Règle générale**

- Les arbres figurant à l'inventaire annexé au règlement du PLU, doivent être protégés. Leur coupe ou abattage ne sera autorisé que pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Ils devront dans ce cas être remplacés par des sujets de même essence.
- En fonction de la destination des constructions, les espaces verts doivent représenter au minimum :
  - Habitat et hébergement hôtelier : 50% de la surface de l'unité foncière ;
  - Bureaux : 30% de la surface l'unité foncière ;
  - Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif : 15% de la surface l'unité foncière ;
  - Industrie, artisanat, commerce, entrepôt : 20% de la surface de l'unité foncière.

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre, noues, bassin de rétention	coefficient : 1,5
Autres espaces verts sur dalle au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient : 0,90
Autres espaces verts sur dalle au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	coefficient : 0,80
Autres espaces verts sur dalle au sol d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m	coefficient : 0,30
Murs végétalisés (coefficient appliqué à la surface verticale de mur)	coefficient : 0,15
EVERGREEN ou dalles béton-gazon, hors surfaces de stationnement	coefficient : 0,30

- Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire de « Surface Végétalisée Pondérée », la règle sera celle de la destination des constructions dont la SDP est la plus importante au sein de l'opération.
- Ces dispositions pourront ne pas être appliquées aux éléments de patrimoine architectural identifiés au schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences », à l'inventaire et au plan annexé au règlement du PLU, ainsi qu'à tous les bâtiments existants conservés, si ces dispositions ont pour conséquence d'en compromettre la réhabilitation ou d'en modifier l'aspect architectural.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.
- Les plantations devront être d'espèces locales.
- Les dalles végétalisées ouvrant droit à l'application des coefficients prévus à l'article 13.2 pour les espaces verts sur dalle sont les dalles de couverture couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol ou en rez-de-chaussée ; elles devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
  - 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes ;
  - 1 mètre pour les arbres à petit développement (hauteur jusqu'à 8 mètres à la taille adulte) ;
  - 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement (hauteur supérieure à 8 mètres et jusqu'à 15 mètres à la taille adulte) ;
  - 2 mètres pour les arbres à grand développement (hauteur au-delà de 15 mètres à la taille adulte).

Les différents dispositifs végétalisés pris en compte devront être constitués d'emprises minimales de 20 m<sup>2</sup>. Les dispositifs « hors-sol » de type jardinière ponctuelle ne sont pas pris en compte. Par ailleurs, les différents coefficients s'appliquent à des emprises extérieures « libre de ciel », sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre) ; excepté pour l'îlot foncier compris entre le quai Auguste Deshaies, la rue Galilée et la rue des Péniches en raison des contraintes d'imperméabilisation liées à l'exploitation des puits de géothermie.

Par exception, les emprises végétalisées couvertes par des dispositifs de type serre – avec transparence à la fois des parois extérieures et de la toiture – sont cependant admises pour l'application des coefficients compris entre 0 et 1 inclus.

Dans le but de favoriser les bâtiments à énergie positive, le coefficient applicable sera de 2 en cas d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m<sup>2</sup> de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m<sup>2</sup> d'habitat et de 20 000 m<sup>2</sup> bureau : la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 30% de 10 000 m<sup>2</sup> soit 3 000 m<sup>2</sup>.

L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :

1500 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de  $1500 \times 1 = 1500$  m<sup>2</sup>) ;

1 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur dalle plantés d'arbres à moyen développement (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,8 \times 1\,000 = 800$  m<sup>2</sup>)

1 200 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée comportant au minimum 20 centimètres de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5 \times 1\,200 = 600$  m<sup>2</sup>)

334 m<sup>2</sup> de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,3 \times 334 = 100$  m<sup>2</sup>)

Soit un total de  $1500 + 800 + 600 + 100 = 3000$  m<sup>2</sup>

#### **Article UIC-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

La SDP maximale de l'opération sera de 1 300 000 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UIC15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UIC16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## Dispositions applicables à la zone UM

### **PREAMBULE (extrait du rapport de présentation)**

La zone UM est une zone urbaine mixte tant du point de vue de la forme urbaine (habitat individuel, habitat intermédiaire, habitat collectif) et de l'implantation des constructions (alignement ou recul) que des fonctions urbaines qui y sont présentes : habitat, équipements et services, activités économiques, etc.

La Zone UM recouvre la plus grande partie du territoire de la commune, à l'est comme à l'ouest des voies ferrées.

Cette zone a vocation à muter progressivement en permettant une densification maîtrisée du tissu.

### **ARTICLE UM1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière ;
- les constructions, installations et ouvrages à usage exclusif d'entrepôt ;
- les ouvertures et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol (cette disposition ne concerne pas les constructions, installations et ouvrages, en sous-sol et en galerie souterraine du Syctom nécessaires au service public de traitement et à la valorisation des déchets) ;
- le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que dépôts à l'air libre isolés, à l'exception des équipements d'intérêts généraux ;
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
- en rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire à RDC actifs » repéré sur le plan des périmètres particuliers, les changements de destination\* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations\* autres que les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'applique sur au moins 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée.
- toute construction ne comportant pas au moins 50 % de surface de plancher en artisanat, bureau, commerce, entrepôt, industrie, hébergement hôtelier touristique, et services publics ou d'intérêt collectifs sur les unités foncières dont la superficie est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, à la date d'approbation de la troisième modification du plan local d'urbanisme révisé, dans les secteurs non repérés le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers. 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.
- toute transformation en logement de constructions existantes destinées à l'artisanat, le bureau, les services publics ou d'intérêt collectif, le commerce, l'entrepôt, l'industrie, l'hébergement hôtelier en logement sur les unités foncières dont la superficie est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, dans les secteurs non repérés sur le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers.

### **ARTICLE UM2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

2.1. Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les divisions et changements de destination des constructions existantes comportant au moins deux logements, à condition que chaque logement ait une surface de plancher minimum de 50 m<sup>2</sup> ;

- les constructions neuves comportant au moins 3 logements à condition qu'au minimum 60 % des logements de l'opération aient une surface de plancher minimale de 55 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences étudiantes, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, aux foyers et au coliving ;
- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux ;
- la construction d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source, tant sur le plan sanitaire, qu'environnemental que pour les biens, afin de les rendre compatibles avec l'habitat et le milieu (air, sol, eau) environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone et qu'il en résulte pour les habitants, le milieu et les biens environnants, une atténuation des risques potentiels ou nuisances liées au classement ;
- la construction, l'extension ou la transformation d'installations de traitement et de valorisation des déchets du Sycotom ; à condition qu'elles soient destinées au service public de traitement et de valorisation des déchets ;
- les entrepôts liés à une activité dans la mesure où la surface de plancher affectée à l'entreposage ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher totale ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour la réalisation des constructions, installations et ouvrages du Sycotom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets.

### **ARTICLE UM3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une emprise publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2. 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.

3.3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

3.4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur l'emprise publique, d'une largeur minimale de 3m. Cependant, plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'un linéaire à l'alignement supérieur à 25m.

3.5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.



## **ARTICLE UM4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Généralités**

- Le règlement d'assainissement de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre annexé au PLU doit être respecté ainsi que celui du service départemental d'assainissement et du syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne.
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans les règlements communal et départemental.
- L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations Classées.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la côte altimétrique de l'emprise publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau ville ou département).

#### **4.2.2. Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété sur domaine public.
- Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débouilleur-déshuileur.
- Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

#### **4.2.3. Eaux pluviales**

- La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.
- Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration/rétention/récupération) permettant de tendre vers un rejet nul au réseau, en tenant compte des contraintes techniques (carrières...).
- L'ensemble des eaux pluviales reçues sur une unité foncière doit être géré de manière à en diminuer les volumes collectés avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont.
- Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération.
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, des règlements communal et /ou départemental d'assainissement.
- Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situées à au moins 2m de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété sur domaine privé.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau collectif d'assainissement.
- Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public.
- Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
- Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

#### 4.2.4. Autres eaux

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- Les eaux résiduelles (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

### 4.3. Collecte des déchets

#### 4.3.1. Les dispositions ci-après ne concernent que les constructions de logements.

Pour toute construction nouvelle de plus de 2 logements, il doit être prévu :

- des containers enterrés pour la gestion des trois flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages recyclables et verre). Leurs nombres devront être adaptés à la quantité de logements construits. Leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les habitants ;  
Il est possible de mettre en place des containers enterrés communs à plusieurs opérations, dans le respect des conditions de nombre et de positionnement.
- ou un local de stockage ainsi qu'une aire de présentation des containers roulants à la collecte en bordure immédiate de l'emprise publique. Leurs surfaces devront être adaptées au nombre de bacs et leurs géométries permettront une manœuvre aisée.  
La surface totale minimale des locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés doit respecter les règles suivantes :
  - pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$  ;
  - pour les constructions comportant 20 logements ou plus :  $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$ .

Pour toute construction nouvelle comportant au moins 3 logements ou pour tous travaux aboutissant à la création d'un troisième logement ou plus, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance maximum de 70m par rapport au point de collecte. Celui-ci doit respecter les surfaces minimales suivantes :

- pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m<sup>2</sup> minimum ;
- pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m<sup>2</sup>, Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

4.3.2. Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

#### **4.4 - Réseau de chaleur**

En cas de disponibilité et sauf impossibilité technique, le raccordement au réseau de chaleur doit être recherché pour toute construction nouvelle.

### **ARTICLE UM5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UM6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre par rapport au plan de la façade ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

#### **6.1 - Dispositions générales**

6.1.1. Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

Des reculs partiels de la construction sont possibles. En rez-de chaussée, ils sont limités, au total, à la moitié du linéaire de la façade et ne peuvent excéder 3 m de profondeur.

6.1.2. A l'exception du secteur compris dans l'ilot situé entre la rue François Mitterrand et le quai Marcel Boyer et les parcelles situées du 150 au 154 avenue de Stalingrad ainsi que les parcelles repérées sur le plan des formes urbaines, un gabarit sur rue tel que défini dans l'article UM10 devra être respecté.

6.1.3. Un recul moindre peut être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui des immeubles voisins ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;

- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).

6.1.4. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée (traitements de sol différenciés, clôtures...).

## 6.2 - Dispositions particulières

6.2.1. Les constructions doivent s'implanter en recul de l'alignement sur certaines voies :

- le recul est de 5m le long
  - l'avenue Pierre Sémard côté impair du n° 23 au numéro 35bis ;
- le recul est de 4m le long de :
  - l'avenue Maurice Thorez du n° 70 au n°84 ;
  - de la rue Gaston Monmousseau du n°2 au 4ter le long de la rue Michelet au n°9 et du n°15 à 17.
- dans le prolongement de la construction existante située à l'angle des rues Jules Ferry et Jean Marie Poulmarch, le long de la rue Jules Ferry, côté impair entre la rue Jean Marie Poulmarch et la rue Pierre et Marie Curie ;
- le recul est de 2m rue du Quartier parisien à l'exception de la parcelle sise au 1bis, cadastrée section AB 216 qui est déjà en recul et sur l'avenue Maurice Thorez du n° 117 au 123.

6.2.2. Des reculs différents peuvent être autorisés lorsqu'un immeuble contigu sur une parcelle voisine n'est pas implanté en recul, pour assurer un meilleur raccordement aux constructions voisines existantes.

## 6.3 - Constructions existantes

6.3.1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'amélioration sont autorisées et les extensions et surélévations sont possibles dans le prolongement des murs existants.

6.3.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ ou phonique et d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul sont autorisées.

## 6.4 - Angles de voies

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques ouvertes à la circulation motorisée, à l'exception des voies piétonnes, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :

- 3m en cas d'intersection de voies d'une largeur inférieure ou égale à 12m ;
- 5m en cas d'intersection de voies d'une largeur supérieure à 12m ;

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

## 6.5 - Saillies

Les saillies sont :

- interdites sur les voies d'une largeur inférieure à 13 m mesurée d'alignement à alignement ;
- pour les voiries communales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'1,20 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publique ;
- pour les voiries départementales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'0,80 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques.

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

## ARTICLE UM7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

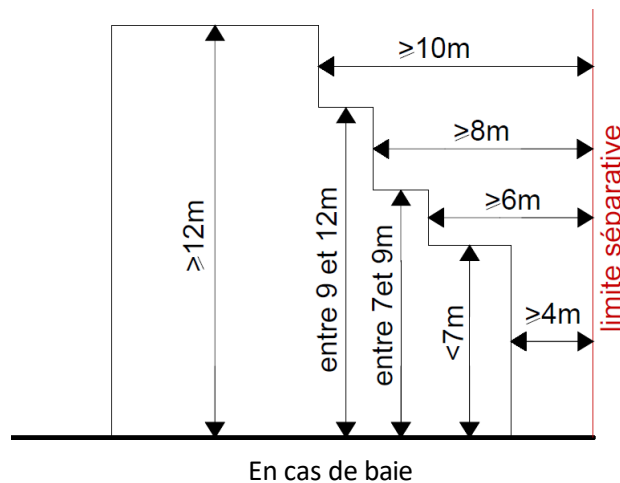
7.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

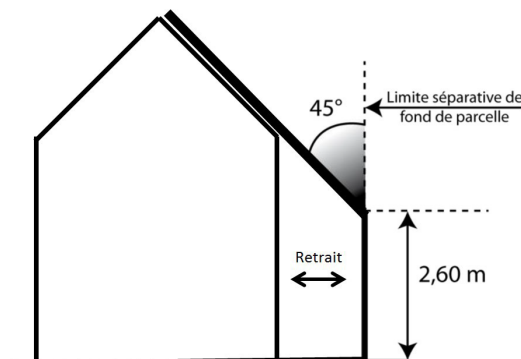
7.2. En cas de retrait (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») celui-ci devra être égal à au moins 3m.

Cette distance étant portée pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies à au moins (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») :

- 4m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 7m ;
- 6m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7m et 9m ;
- 8m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9m et inférieure à 12m ;
- 10m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 12m.



7.1.3. En limites séparatives formant fond de parcelle, la hauteur de façade sur la limite séparative ne doit pas dépasser 2,60m, et les constructions doivent s'implanter dans le gabarit maximum ci-dessous :



7.4. En limite séparative, la longueur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 20 m.

7.5 Les balcons et terrasses situés à plus de 0,60m par rapport au terrain naturel ou présentant une avancée supérieure à 0,80 m, doivent respecter les mêmes retraits que les façades avec baies ou disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou paroi translucide).

#### 7.6. Constructions existantes :

- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas le retrait existant par rapport aux limites séparatives. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus ;
- les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) ;
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la marge de retrait.

### **ARTICLE UM8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance entre chaque construction soit égale à au moins 2,50 m.

Cette distance pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies étant portée à au moins :

- 4 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 7 m ;
- 6 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7 m et 9 m ;
- 8 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9 m et inférieure à 12 m ;
- 10 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m.

Les dispositions gérant les longueurs de vue directe entre constructions s'appliquent également entre façades avec baie(s) d'une même construction comportant au moins deux logements.

La distance minimale entre une construction principale et une annexe ou entre les façades d'un même bâtiment sans baie doit être au moins égale à 2,50 m.

La distance entre les bâtiments sera calculée en fonction du bâtiment le plus élevé.

8. 2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas la distance existante entre les constructions. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les distances minimales, les travaux d'isolation extérieure et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite pourront être autorisés.

### **ARTICLE UM9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière. Pour les services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Cette valeur pourra être dépassée, sous réserve de compatibilité avec l'article 13 et sans toutefois excéder 60% de la surface du terrain aux 1 et 3 rue René Robin, du 78 au 84 avenue Maurice Thorez / 39-41 rue Jean le Galleu, au 12 quai Marcel Boyer et du 11 au 15 rue François Mitterrand.

9.3. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration et de surélévation, peuvent être réalisés ;
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la limite de +10% de l'emprise au sol de la construction existante ;
- l'emprise au sol maximale est portée à 60% de l'unité foncière, en rez-de-chaussée uniquement, pour la réalisation d'un local destiné au tri sélectif ou aux vélos, et/ou sur l'ensemble des niveaux pour la mise en

place de dispositifs permettant l'accessibilité PMR. Le cumul éventuel de ces dispositions ne doit pas conduire à dépasser une emprise maximale de 60%.

Par exception les travaux d'isolation extérieure permettant d'améliorer les performances énergétiques et/ou l'isolation phonique des constructions existantes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

9. 4. Pour les opérations associant des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et d'autres destinations, il est fait application du pourcentage d'emprise au sol relatif aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que la SDP affectée à cette destination soit la plus importante au sein de l'opération.

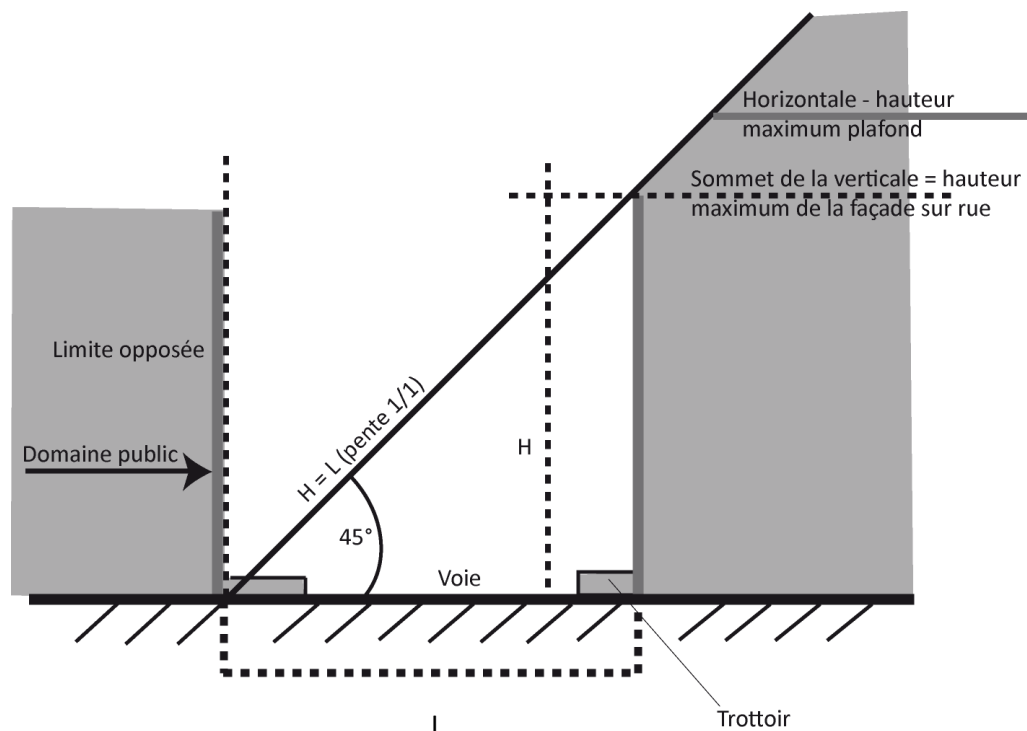
## **ARTICLE UM10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Dispositions générales**

10.1.1. A l'exception des parcelles repérées sur le plan des formes urbaines faisant l'objet de règles spécifiques, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18m au point le plus haut de la construction.

10.1.2. Sur les terrains concernés par un linéaire de hauteur repéré sur le plan des formes urbaines, les hauteurs ne pourront pas excéder celles définies sur ledit document en tout point de la construction sur la totalité du terrain.

10.1. 3. A l'exception des parcelles repérées sur le plan des formes urbaines, un gabarit sur rue devra être respecté. Pour ce gabarit, la hauteur de la verticale sera déterminée selon le croquis ci-après :



### **10.2 - Dispositions particulières : règle de modulation du plafond des hauteurs**

10.2.1. Sur certains secteurs, une possibilité de dépassement est autorisée :

- le long des axes radiaux (RD5, quais de Seine, voie ferrée...) : 12 quai Marcel Boyer, du 11 au 15 rue François Mitterrand et du 150 à 154 avenue de Stalingrad afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain ;
- le long de l'avenue de la République et de la rue Jean Trémoulet.



Le plafond des hauteurs, tel que défini à l'article 10.1, peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 40% de l'emprise au sol autorisée;
- ne pas dépasser de 12m la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini à l'article 10.1.) seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs, correspondant à une surface de plancher équivalente.

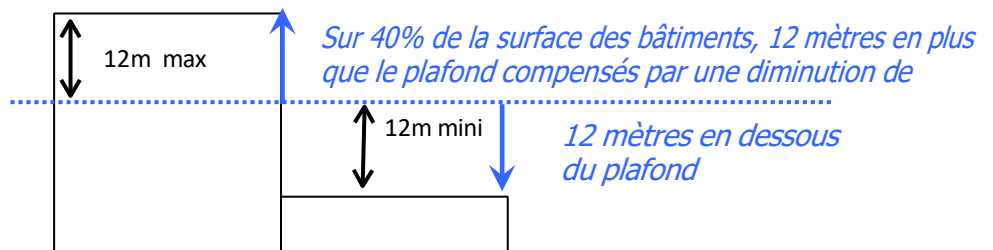
Vue du dessus du bâtiment



Sur 40% de la surface  le plafond des hauteurs peut être dépassé de 12 mètres au maximum à condition de compenser sur 40 % de l'emprise au sol des bâtiments  par une réduction de 12 mètres.

Hauteur plafond

Vue de profil du bâtiment



10.2.2. Pour les constructions à usage d'activités économiques, de commerce ou d'équipement public ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'1 m.

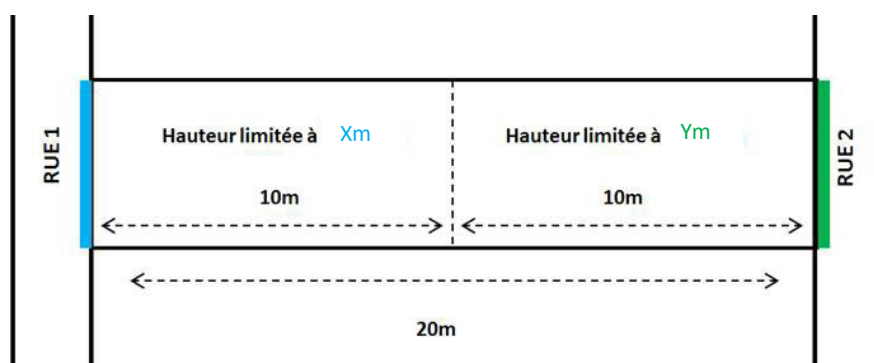
10.2.3. Pour toute construction nouvelle, les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 m.

10.2.4. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

10.2.5. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

10.2.6. Pour les terrains traversants entre deux emprises publiques soumises à des dispositions différentes, l'unité foncière est divisée en deux sections égales et chacune est soumise à sa propre règle.

Par exemple :



10.2.7. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur \* maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont permis ;
- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement.



10.2.8. Dans l'ensemble de la zone, une majoration de hauteur sera autorisée, pour les équipements sensibles (équipements publics ou établissements recevant ou non du public et hébergeant à titre permanent des personnes dépendantes, à mobilité réduite ou des enfants) pour tenir compte de l'obligation imposée par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine du Département du Val-de-Marne (PPRI) annexé à l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2007, de situer les planchers habitables ou fonctionnels au-dessus de la cote des Plus hautes Eaux Connues (PHEC). Cette majoration sera fonction de la contrainte imposée.

#### 10.2.9. Règle de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs

Pour le secteur, délimité par le quai Marcel Boyer et les rues Bruneseau/François Mitterrand et de Bretagne identifié précisément, au plan des formes urbaines une possibilité de dépassement du plafond de hauteur est admise 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.

## **ARTICLE UM11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Dispositions générales**

11.1.1. Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLU et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

11.1.2 Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet architectural à la topographie, avec la recherche d'une conception adaptée, notamment sur le secteur du coteau.

11.1.3 Les constructions devront faire preuve d'insertion urbaine et s'inscrire dans la dynamique architecturale et urbaine locale en lien avec les bâtiments environnants.

11.1.4. Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiées.

11.1.5. Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade. Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

11.1.7. Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

11.1.8. Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

11.1.9. Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

11.1.10. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

### **11.2 - Traitement des façades**

11.2.1. Le revêtement des façades doit être harmonisé avec celui des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

11.2.2. Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

11.2.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

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

### 11.3 - Traitement des toitures

11.3.1 Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

11.3.2 Les toitures-terrasses

11.3.2.1 Principes généraux

Les toitures-terrasses sont considérées comme la cinquième façade des immeubles. Aussi, elles devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur et notamment lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant. Un albédo proche de 1 est recommandé ce qui implique de privilégier les surfaces de couleur pâle.

11.3.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher, les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires, éoliennes...).

Cette végétalisation sera assurée par une solution technique qui permette le meilleur développement possible des plantations et respectant les épaisseurs de terre de 0,10m pour les plantes grasses et 0,50m pour les arbustes.

11.3.3. Toitures-terrasses accessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher, en dehors des parties occupées par des ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive.

### 11.4 - Traitement des clôtures

11.4.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres pour l'ensemble des destinations à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2,50m.

La hauteur totale des clôtures est mesurée :

- sur rue, à partir du niveau du trottoir ;
- sur les limites séparatives, à partir du terrain naturel de la propriété concernée ;
- elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité...).

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité écologique avec les espaces libres voisins.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures en « saut de loup » ou « haha ».



Pour l'ensemble des clôtures, les normes fixées ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures pour des motifs tenant à l'esthétique, la sécurité, l'hygiène, la protection contre les nuisances, ainsi que pour des raisons d'harmonie avec les clôtures et les bâtiments voisins.

11.4.2. Pour l'ensemble des clôtures, des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

11.4.3. Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,5 mètres. Les matériaux n'étant pas destinés à être apparents devront être peints ou recouverts d'un enduit.

### **11.5 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...**

11.5.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

11.5.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade

11.5.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

11.5.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

11.5.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

### **11.6 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics**

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

11.6.2. Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade ; les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés ;

11.6.4. Les devantures doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti et à son patrimoine. Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...

11.6.5. Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

### **11.7 - Ravalement et extension des constructions existantes**

11.7.1. Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité conformément au cahier de recommandations architecturales.

11.7.2. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine (et de qualité), sont à maintenir ou à restituer.

11.7.3. La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille, de briques apparentes de couleur vernissée, de céramiques, destinées à être apparentes, est interdite sauf cas particuliers.

11.7.4. La recherche d'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

### **11.8 - Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti remarquables**

L'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments paysagers et patrimoniaux remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Ainsi, les travaux réalisés sur les immeubles existants figurant à l'inventaire et au plan « protection du patrimoine

bâti», pourront être autorisés sous les conditions suivantes :

- pour les immeubles ou façades sur rue de grand intérêt architectural à préserver, seuls pourront être autorisés les travaux destinés à les restituer dans un état plus authentique (ravalement, démolition d'adjonctions, etc.) et les aménagements visant à l'amélioration du confort, des conditions d'habitabilité, de sécurité ainsi qu'une mise aux normes (respect des règlements d'hygiène, sécurité, isolation...);
- pour les immeubles dont seule la façade sur rue présente un intérêt architectural, les travaux de surélévation pourront être autorisés dans le respect du règlement, ainsi que les travaux sur l'arrière du bâtiment.

En outre, les travaux énoncés à l'alinéa 1 seront autorisés.

- pour les ensembles urbains homogènes identifiés au plan, les travaux de démolition / reconstruction, réhabilitation, extension, ou surélévation pourront être autorisés dans le respect des prescriptions du règlement (volume, rythme et proportion des ouvertures, modénatures...) à condition de ne pas nuire à l'homogénéité générale de l'ensemble urbain.

## **ARTICLE UM12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 - Dispositions générales**

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

12.1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

12.1.3. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

12.1.5. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m<sup>2</sup>».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

12.1.6. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.1.7. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et à assurer la sécurité de tous les usagers quel que soit leurs modes de déplacement (véhicules motorisés, cycles, piétons et personnes à mobilité réduite).

### **12.2 - Mutualisation du stationnement**

12.2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2.2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations à l'article 12.2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de

stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'utilisateurs (résidents, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public...) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploitées de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

12.2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10% sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

12.2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

12.2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

### 12.3 - Nombre d'emplacements minimum requis

12.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
	<p>1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</p> <p>1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m<sup>2</sup> de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement</p> <p>Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 130 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) :</p> <p>En dehors des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : 1 place pour 12 chambres</p> <p>Dans des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : non réglementé</p>	<p>Pour l'habitat collectif : 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></p> <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</p>
Commerces et Artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 350 m<sup>2</sup>.</p> <p>De 350 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m<sup>2</sup> de SDP maximum</p> <p>Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</p>	<p>1 espace d'1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>) et 1 abri de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SDP pour les clients</p>

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Bureaux	<p>Maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 120m<sup>2</sup> de SPD à moins de 500m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</li> <li>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SPD au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</li> <li>5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.</li> </ul>	1,50 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP
Industrie et entrepôt	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livreurs, clientèle...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	1 espace d'1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ) et 1 abri de 2m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de SDP pour les clients
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	2m <sup>2</sup> par tranche de 10 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...), avec un minima de 1 place* (1,5 m<sup>2</sup>) par tranche de 300 m<sup>2</sup> entamée.</p> <p>Les espaces dédiés devront avoir une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. 1 abri de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP devra être prévu pour les usagers.</p> <p><u>Pour les établissements scolaires, à minima 1 place pour 11 élèves/étudiants</u></p>

12.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,4m<sup>2</sup> pour 5 logements. Il n'est pas exigé de local de rangement des poussettes pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs et résidences autonomie et au coliving).

12.3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques actuelles ou futures pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m<sup>2</sup> avec un minimum de 100 m<sup>2</sup> avec une aire de manœuvre intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur l'emprise publique ne soit nécessaire pour l'accès, tant en entrée qu'en sortie, à l'aire de livraison. L'entrée et la sortie sur la parcelle doivent pouvoir se faire en marche avant.

Pour les opérations comprenant au moins 1 000 m<sup>2</sup> de commerce et artisanat, l'aire de livraison, comprenant la place de stationnement et son dégagement, ainsi que son accès depuis l'emprise publique, doivent avoir une hauteur sous-plafond de 4,2 m minimum.

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des commerces/artisanat, ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs entités d'un même projet ou entre plusieurs opérations (sous réserve de convention) dès lors que leur dimensionnement correspond aux besoins identifiés.

## 12.4 - Caractéristiques des places de stationnement

12.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

12.4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,5 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80% au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.

Les 20% des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.

Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 12.1.2.

12.4.4. Il est rappelé que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert destiné aux salariés.

12.4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	Automobile	2 roues motorisés	Personnes à mobilité réduite	Vélo	Livraison	Car/bus
Longueur	5.00m	2.30m	5.00m	1,75m	6,00m	12,00m
Largeur	2.30m	1.20m	3.30m	0,40m	2,60m	3,00m
Dégagement	5.50m	2.50m	5.50m	1,00m	24,5m <sup>2</sup>	4,00m

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40m<sup>2</sup>.

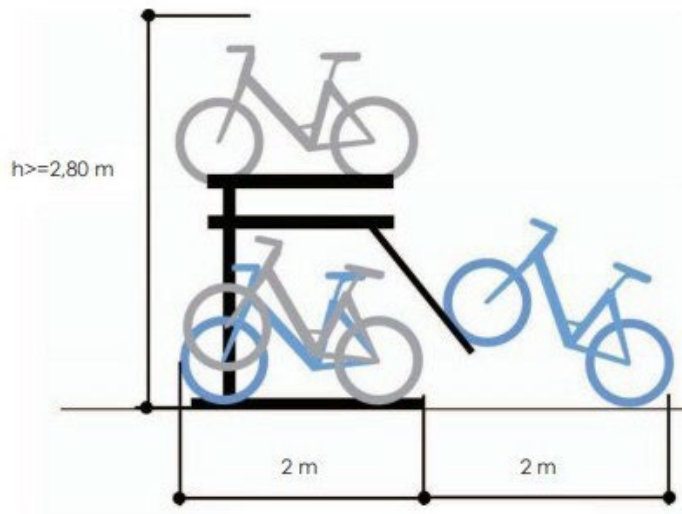
Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

12.4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

12.4.7. Pour l'habitat collectif, un espace de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> (2,5 m \* 1,2 m) et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment ;
- être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage ;
- 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Un quart de la surface exigée pour le stationnement des vélos peut être réalisé par des systèmes de stationnements en hauteur (superposés ou par attaches verticales au mur), une place correspondant alors à l'équivalent d'une surface de 0,75 m<sup>2</sup>. La hauteur minimale sous plafond du local vélo est alors de 2,80m et le dégagement doit être de 2 m au moins.



*Dimensions minimales dans le cas d'emplacements vélos superposés.*

### **ARTICLE UM13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1 - Dispositions générales**

13.1.1. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront paysagées et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur).

13.1.2. Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ;

13.1.3. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

13.1.4. Les plantations devront être d'espèces locales.

13.1.5. Les dispositions ci-dessous

ne s'appliquent pas aux améliorations de constructions existantes, aux travaux d'extensions, de surélévation, de changement de destination, et de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite sous réserve de ne pas réduire la surface d'espaces verts existante avant travaux.

13.1.6. Les arbres figurant à l'inventaire annexé au règlement du PLU, doivent être protégés. Leur coupe ou abattage ne sera autorisé que pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Ils devront dans ce cas être remplacés par des sujets de même essence.

#### **13.2 - Coefficient d'espaces verts**

13.2.1. A l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, au moins 40 % de la surface du terrain doit être traité en espaces verts. Au moins 20% de la surface du terrain doit être constitué de pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.

Dans les secteurs René Robin / Maurice Thorez, et François Mitterrand / Marcel Boyer visés aux articles UM9 et UM10, au moins 30 % de la superficie du terrain doit être traités en espaces verts. Au moins 10% de la surface du terrain doit être constitué de pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.

13.2.2. Les dispositions de l'article 13 ne s'appliquent pas pour une opération associant des constructions destinées aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et une autre destination lorsque la SDP occupée en rez-de-chaussée par les constructions autres que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est inférieure au tiers de la SDP totale du rez-de-chaussée des constructions.

13.2.3 Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :



Espaces verts de pleine terre, noues, bassin de rétention	coefficient : 1
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient : 0,90
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	coefficient : 0,80
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m	coefficient : 0,30
Murs végétalisés (coefficient appliqué à la surface verticale de mur)	coefficient : 0,15
EVERGREEN ou dalles béton-gazon, hors surfaces de stationnement	coefficient : 0,30

13.2.4 Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m minimum pour les arbres à grand développement (hauteur : au-delà de 15m à l'âge adulte).

Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,10m pour les plantes grasses et de 0,50m pour des petits arbustes.

#### **ARTICLE UM14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UM15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1. La protection de l'isolation devra être robuste et pérenne au rez-de-chaussée.

15.2. Pour toute construction, hors celles comprenant un seul logement, il est demandé de tendre vers une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) de chauffage inférieure à 15kWh/m<sup>2</sup>/an.

La construction devra être en tout point conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Aucune imposition supplémentaire en matière environnementale ne sera demandée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UM16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1. Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics ;
- les moyens de communications électroniques.

16.2. Les bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront en charge de la réalisation des équipements propres à leur opération et du branchement de ceux-ci sur les réseaux de communication existants ou projetés.

16.3. Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique..

## Dispositions applicables à la zone UP

### **PREAMBULE (extrait du rapport de présentation)**

La zone UP est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle. Il s'agit d'un tissu pavillonnaire dense et réalisé en ordre discontinu où se trouvent quelques petits immeubles d'habitat collectif.

La zone UP couvre plusieurs espaces sur le territoire communal : les abords de la rue Berthelot, le secteur Gaston Picard, les abords nord du Fort d'Ivry et plusieurs secteurs au sein de la zone UIC.

Les constructions de l'impasse Roger Buissard font l'objet d'un traitement spécifique du fait de leur état de détérioration important. Des règles « dérogatoires » sont instaurées de façon à permettre la reconstruction d'ensembles plus qualitatifs.

L'objectif du règlement de cette zone est de permettre de légères évolutions du tissu, ainsi que la valorisation des espaces de nature de la zone.

### **ARTICLE UP1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière ;
- les constructions, installations et ouvrages à usage exclusif d'entrepôt ;
- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés, à l'exception des équipements d'intérêts généraux ;
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
- en rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire à RDC actifs » repéré sur le plan des périmètres particuliers, les changements de destination\* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations\* autres que les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'applique sur au moins 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée.
- toute transformation en logement de constructions existantes destinées à l'artisanat, le bureau, les services publics ou d'intérêt collectif, le commerce, l'entrepôt, l'industrie, l'hébergement hôtelier en logement sur les unités foncières dont la superficie est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, dans les secteurs non repérés sur le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers.

### **ARTICLE UP2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

2.1. Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les divisions et changements de destination des constructions existantes comportant au moins deux logements, à condition que chaque logement ait une surface de plancher minimum de 50 m<sup>2</sup> ;
- les constructions neuves comportant au moins 3 logements à condition qu'au minimum 60 % des logements de l'opération aient une surface de plancher minimale de 55 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences étudiantes, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, aux foyers et au coliving ;
- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux ;

- la construction d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source, tant sur le plan sanitaire, qu'environnemental que pour les biens, afin de les rendre compatibles avec l'habitat et le milieu (air, sol, eau) environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone et qu'il en résulte pour les habitants, le milieu et les biens environnants, une atténuation des risques potentiels ou nuisances liées au classement ;
- les entrepôts liés à une activité dans la mesure où la surface de plancher affectée à l'entreposage ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher totale ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

### **ARTICLE UP3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une emprise publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2. 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.

3.3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

3.4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur l'emprise publique, d'une largeur minimale de 3m. Cependant, plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'un linéaire à l'alignement supérieur à 25m.

3.5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

### **ARTICLE UP4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1. Généralités**

- Le règlement d'assainissement de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre annexé au PLU doit être respecté ainsi que celui du service départemental d'assainissement et du syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne.

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans les règlements communal et départemental.
- L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations Classées.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la cote altimétrique de l'emprise publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau (ville ou département).

#### 4.2.2. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété sur domaine public.
- Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débouilleur-déshuileur.
- Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

#### 4.2.3. Eaux pluviales

- La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.
- Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration/rétention/récupération) permettant de tendre vers un rejet nul au réseau, en tenant compte des contraintes techniques (carrières...).
- L'ensemble des eaux pluviales reçues sur une unité foncière doit être géré de manière à en diminuer les volumes collectés avant rejet au réseau collectif d'assainissement.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont.
- Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération.
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, des règlements communal et /ou départemental d'assainissement.

- Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situées à au moins 2m de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété sur domaine privé.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau collectif d'assainissement ;
- Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public.
- Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
- Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

#### 4.2.4. Autres eaux

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- Les eaux résiduaires (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

### 4.3 - Collecte des déchets

4.3.1. Les dispositions ci-après ne concernent que les constructions de logements.

Pour toute construction nouvelle de plus de 2 logements, il doit être prévu :

- des containers enterrés pour la gestion des trois flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages recyclables et verre). Leurs nombres devront être adaptés à la quantité de logements construits. Leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les habitants.  
Il est possible de mettre en place des containers enterrés communs à plusieurs opérations, dans le respect des conditions de nombre et de positionnement.
- ou un local de stockage ainsi qu'une aire de présentation des containers roulants à la collecte en bordure immédiate de l'emprise publique. Leurs surfaces devront être adaptées au nombre de bacs et la leur géométrie permettront une manœuvre aisée.  
La surface totale minimale des locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés doit respecter les règles suivantes :
  - pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$  ;
  - pour les constructions comportant 20 logements ou plus :  $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$ .

Pour toute construction nouvelle comportant au moins 3 logements ou pour tous travaux aboutissant à la création d'un troisième logement ou plus, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance maximum de 70m par rapport au point de collecte. Celui-ci doit respecter les surfaces minimales suivantes :

- pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5 \text{ m}^2$  minimum ;
- pour les constructions comportant au moins 20 logements :  $5 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$  supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à  $170 \text{ m}^2$ , Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

4.3.2. Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

### 4.4 - Réseau de chaleur

En cas de disponibilité et sauf impossibilité technique, le raccordement au réseau de chaleur doit être recherché pour toute construction nouvelle.

## **ARTICLE UP5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UP6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre par rapport au plan de la façade ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

### **6.1 - Dispositions générales**

6.1.1. Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- soit en recul d'au moins 2m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

Des reculs partiels de la construction sont possibles. En rez-de chaussée, ils sont limités, au total, à la moitié du linéaire de la façade et ne peuvent excéder 3 m de profondeur.

6.1.2. A l'exception des parcelles situées le long de l'impasse Roger Buessard, du 2 au 26 et du 3 au 7 et celles repérées sur le plan des formes urbaines, un gabarit sur rue tel que défini dans l'article UP10 devra être respecté.

6.1.3. Un recul moindre peut être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui des immeubles voisins ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)

6.1.4. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée (traitements de sol différenciés, clôtures...).

### **6.2 - Dispositions particulières**

6.2.1. La façade des constructions devra respecter une marge de recul de 2m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :

- en bordure de la rue des Frères Blais, côté impair, du n°31 au n° 49 ;
- en bordure de la rue Buessard côtés pairs et impairs du n°1 au n°52 ;
- en bordure de la rue Gaston Picard côtés pairs et impairs du n° 1 au n°60 ;
- sur la rue Maurice Coutant du n°11 au 15.

6.2.2. La façade des constructions devra respecter une marge de recul de 5m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur le long de la rue des Petits Hôtels.

6.2.3. Pour les parcelles situées le long des rues Antoine Thomas et Mohamed Bounaceur ayant également une façade rues René Villars et Mirabeau, le gabarit sur rue devra être respecté.

### 6.3 - Constructions existantes

6.3.1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'amélioration sont autorisés et les extensions et surélévations sont possibles dans le prolongement des murs existants.

6.3.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ ou phonique et d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul sont autorisées.

### 6.4 - Angles de voies

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques ouvertes à la circulation motorisée, à l'exception des voies piétonnes, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :

- 3m en cas d'intersection de voies d'une largeur inférieure ou égale à 12m ;
- 5m en cas d'intersection de voies d'une largeur supérieure à 12m.

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

### 6.5 - Saillies

Les saillies sont interdites sur les voies d'une largeur inférieure à 13 m mesurée d'alignement à alignement ;

- Pour les voiries communales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'1,20 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques.
- Pour les voiries départementales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'0,80 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques.

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

## **ARTICLE UP7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 7.1 - Dispositions générales

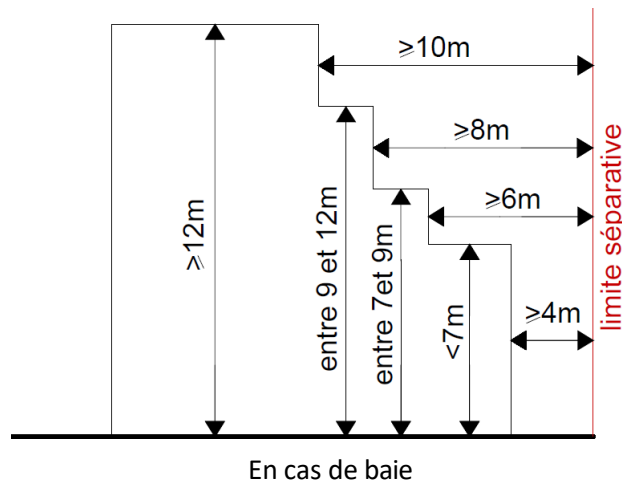
7.1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

7.1.2. En cas de retrait (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») celui-ci devra être égal à au moins 2,50m.

Cette distance étant portée pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies à au moins (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») :

- 4m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 7m ;
- 6m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7m et 9m ;
- 8m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9m et inférieure à 12m ;
- 10m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 12m.



7.1.3 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives formant de fond de terrain, avec un recul minimum de 8m.

7.1.4. En limite séparative, la longueur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 20 m.

7.1.5. Les balcons et terrasses situés à plus de 0,60m par rapport au terrain naturel ou présentant une avancée supérieure à 0,80 m, doivent respecter les mêmes retraits que les façades avec baies ou disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou paroi translucide).

7.1.6. Constructions existantes :

- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas le retrait existant par rapport aux limites séparatives. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus ;
- les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) ;
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la marge de retrait.

#### **ARTICLE UP8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance entre chaque construction soit égale à au moins 2,50 m.

Cette distance pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies étant portée à au moins :

- 4 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 7 m ;
- 6 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7 m et 9 m ;
- 8 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9 m et inférieure à 12 m ;
- 10 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m.

Les dispositions gérant les longueurs de vue directe entre constructions s'appliquent également entre façades avec baie(s) d'une même construction comportant au moins deux logements.

La distance minimale entre une construction principale et une annexe ou entre les façades d'un même bâtiment sans baie doit être au moins égale à 2,50 m.

La distance entre les bâtiments sera calculée en fonction du bâtiment le plus élevé.



8.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas la distance existante entre les constructions. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les distances minimales, les travaux d'isolation extérieure et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite pourront être autorisés.

### **ARTICLE UP9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière. Pour les services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Cette valeur pourra être dépassée, sous réserve de compatibilité avec l'article 13 et sans toutefois excéder 50% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m².

9.3. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration et de surélévation, peuvent être réalisés ;
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la limite de +10% de l'emprise au sol de la construction existante ;
- l'emprise au sol maximale est portée à 50% de l'unité foncière, en rez-de-chaussée uniquement, pour la réalisation d'un local destiné au tri sélectif ou aux vélos, et/ou sur l'ensemble des niveaux pour la mise en place de dispositifs permettant l'accessibilité PMR. Le cumul éventuel de ces dispositions ne doit pas conduire à dépasser une emprise maximale de 50%.

Par exception les travaux d'isolation extérieure permettant d'améliorer les performances énergétiques et/ou l'isolation phonique des constructions existantes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

9.4. L'emprise au sol n'est pas limitée sur les parcelles situées le long de l'impasse Roger Buessard, du 2 au 26 et du 3 au 7.

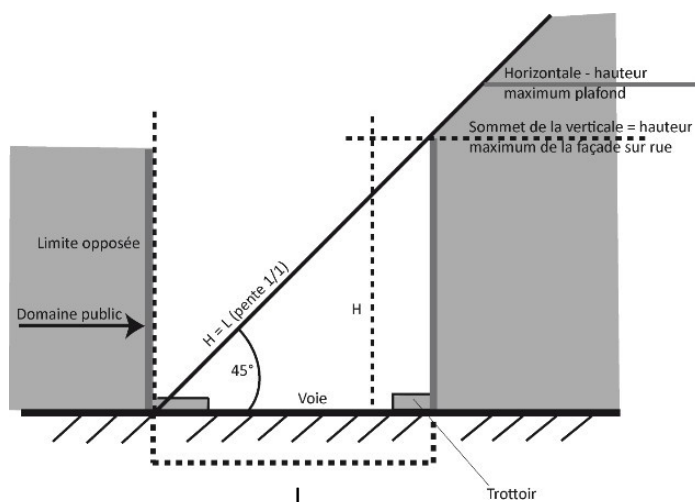
### **ARTICLE UP10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1 - Dispositions générales**

10.1.1. A l'exception des parcelles repérées sur le plan des formes urbaines faisant l'objet de règles spécifiques, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut. Le traitement en toiture à pentes ou en attique, est obligatoire au-dessus de 7 m de hauteur. Le retrait d'un attique est alors de 1,50 m minimum par rapport au nu de façade donnant sur les emprises publiques.

10.1.2. Sur les terrains concernés par un linéaire de hauteur repéré sur le plan des formes urbaines, les hauteurs ne pourront pas excéder celles définies sur ledit document en tout point de la construction sur la totalité du terrain.

10.1.3. A l'exception des parcelles situées le long de l'impasse Roger Buessard, du 2 au 26 et du 3 au 7, un gabarit sur rue devra être respecté. Pour ce gabarit, la hauteur de la verticale sera déterminée selon le croquis ci-après :



## 10.2 - Dispositions spécifiques

10.2.1. Pour les constructions à usage d'activités économiques, de commerce ou d'équipement public ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'1 m.

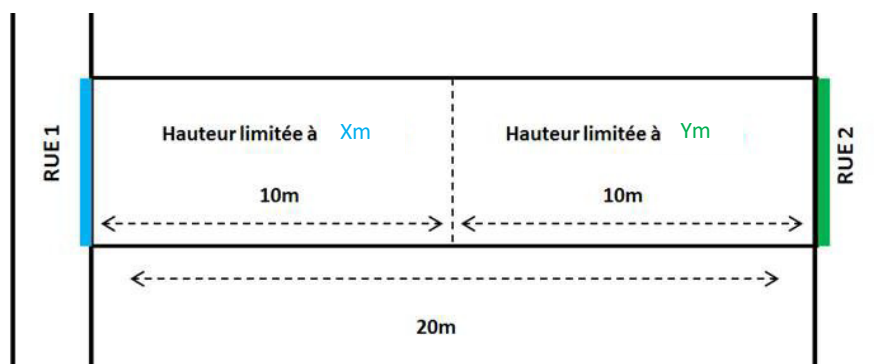
10.2.2. Pour toute construction nouvelle, les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 m.

10.2.3. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

10.2.4. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

10.2.5. Pour les terrains traversants entre deux emprises publiques soumises à des dispositions différentes, l'unité foncière est divisée en deux sections égales et chacune est soumise à sa propre règle.

Par exemple :



10.2.6. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur \* maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont permis ;
- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement.

10.2.7. Dans l'ensemble de la zone, une majoration de hauteur sera autorisée, pour les équipements sensibles (équipements publics ou établissements recevant ou non du public et hébergeant à titre permanent des personnes dépendantes, à mobilité réduite ou des enfants) pour tenir compte de l'obligation imposée par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine du Département du Val-de-Marne (PPRI) annexé à l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2007, de situer les planchers habitables ou fonctionnels au-dessus de la cote des Plus hautes Eaux Connues (PHEC). Cette majoration sera fonction de la contrainte imposée.

## **ARTICLE UP11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Dispositions générales**

11.1.1. Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLU et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

11.1.2 Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet architectural à la topographie, avec la recherche d'une conception adaptée, notamment sur le secteur du coteau.

11.1.3 Les constructions devront faire preuve d'insertion urbaine et s'inscrire dans la dynamique architecturale et urbaine locale en lien avec les bâtiments environnants.

11.1.4. Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

11.1.5. Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade. Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

11.1.7. Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

11.1.8. Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

11.1.9. Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

11.1.10. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

### **11.2 - Traitement des façades**

11.2.1. Le revêtement des façades doit être harmonisé avec celui des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

11.2.2. Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

11.2.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

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

### **11.3 - Traitement des toitures**

11.3.1 Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

11.3.2 Les toitures-terrasses

11.3.2.1 Principes généraux

Les toitures-terrasses sont considérées comme la cinquième façade des immeubles. Aussi, elles devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur et notamment lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le

revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant. Un albédo proche de 1 est recommandé ce qui implique de privilégier les surfaces de couleur pâle.

#### 11.3.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher, les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires, éoliennes...).

Cette végétalisation sera assurée par une solution technique qui permette le meilleur développement possible des plantations et respectant les épaisseurs de terre de 0,10m pour les plantes grasses et 0,50m pour les arbustes.

#### 11.3.3. Toitures terrasses accessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher, en dehors des parties occupées par des ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive.

### 11.4 - Traitement des clôtures

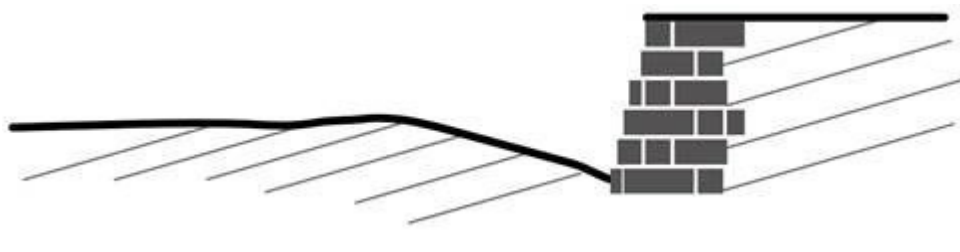
11.4.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres pour l'ensemble des destinations à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2,50m.

La hauteur totale des clôtures est mesurée :

- sur rue, à partir du niveau du trottoir ;
- sur les limites séparatives, à partir du terrain naturel de la propriété concernée ;
- elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité...).

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité écologique avec les espaces libres voisins.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures en « saut de loup » ou « haha ».



Pour l'ensemble des clôtures, les normes fixées ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures pour des motifs tenant à l'esthétique, la sécurité, l'hygiène, la protection contre les nuisances, ainsi que pour des raisons d'harmonie avec les clôtures et les bâtiments voisins.

11.4.2. Pour l'ensemble des clôtures, des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

11.4.3. Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,5 mètres. Les matériaux n'étant pas destinés à être apparents devront être peints ou recouverts d'un enduit.

### 11.5 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...

11.5.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse" sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

11.5.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade

11.5.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

11.5.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

11.5.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

## **11.6 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics**

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

11.6.2. Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade ; les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés ;

11.6.4. Les devantures doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti et à son patrimoine. Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...

11.6.5. Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

## **11.7 - Ravalement et extension des constructions existantes**

11.7.1. Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité conformément au cahier de recommandations architecturales.

11.7.2. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine (et de qualité), sont à maintenir ou à restituer.

11.7.3. La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille, de briques apparentes de couleur vernissée, de céramiques, destinées à être apparentes, est interdite sauf cas particuliers.

11.7.4. La recherche d'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

## **11.8 - Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti remarquables**

L'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments paysagers et patrimoniaux remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Ainsi, les travaux réalisés sur les immeubles existants figurant à l'inventaire et au plan « protection du patrimoine bâti », pourront être autorisés sous les conditions suivantes :

- pour les immeubles ou façades sur rue de grand intérêt architectural à préserver, seuls pourront être autorisés les travaux destinés à les restituer dans un état plus authentique (ravalement, démolition d'adjonctions, etc.) et les aménagements visant à l'amélioration du confort, des conditions d'habitabilité, de sécurité ainsi qu'une mise aux normes (respect des règlements d'hygiène, sécurité, isolation...);
- pour les immeubles dont seule la façade sur rue présente un intérêt architectural, les travaux de surélévation pourront être autorisés dans le respect du règlement, ainsi que les travaux sur l'arrière du bâtiment.

En outre, les travaux énoncés à l'alinéa 1 seront autorisés.

- Pour les ensembles urbains homogènes identifiés au plan, les travaux de démolition / reconstruction, réhabilitation, extension, ou surélévation pourront être autorisés dans le respect des prescriptions du règlement (volume, rythme et proportion des ouvertures, modénatures...) à condition de ne pas nuire à l'homogénéité générale de l'ensemble urbain.

## **ARTICLE UP12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 - Dispositions générales**

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

12.1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

12.1.3. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

12.1.5. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m²».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

12.1.6. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.1.7. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et à assurer la sécurité de tous les usagers quel que soit leurs modes de déplacement (véhicules motorisés, cycles, piétons et personnes à mobilité réduite).

### **12.2 - Mutualisation du stationnement**

12.2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2.2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations à l'article 12.2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidents, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public...) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploitées de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

12.2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10% sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

12.2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

12.2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

### 12.3 - Nombre d'emplacements minimum requis

12.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
<b>Habitation</b>	<p>1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</p> <p>1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m<sup>2</sup> de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement</p> <p>Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 130 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) :</p> <p>En dehors des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : 1 place pour 12 chambres</p> <p>Dans des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : non réglementé</p>	<p>Pour l'habitat collectif : 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></p> <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</p>
<b>Commerces et Artisanat</b>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 350 m<sup>2</sup>.</p> <p>De 350 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m<sup>2</sup> de SDP maximum</p> <p>Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</p>	<p>1 espace d'1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>) et 1 abri de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SDP pour les clients</p>
<b>Bureaux</b>	<p>Maximum :</p> <p>- 1 place pour 120m<sup>2</sup> de SPD à moins de 500m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</p> <p>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SPD au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</p> <p>5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.</p>	<p>1,50 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP</p>

<b>Industrie et entrepôt</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livreurs, clientèle...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	1 espace d'1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ) et 1 abri de 2m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> SDP pour les clients de
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	2m <sup>2</sup> par tranche de 10 chambres
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...), avec un minima de 1 place* (1,5 m<sup>2</sup>) par tranche de 300 m<sup>2</sup> entamée.</p> <p>Les espaces dédiés devront avoir une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. 1 abri de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP devra être prévu pour les usagers.</p> <p><u>Pour les établissements scolaires, à minima</u> 1 place pour 11 élèves/étudiants</p>

12.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,4m<sup>2</sup> pour 5 logements. Il n'est pas exigé de local de rangement des poussettes pour les constructions

destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs et résidences autonomie et au coliving).

12.3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques actuelles ou futures pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m<sup>2</sup> avec un minimum de 100 m<sup>2</sup> avec une aire de manœuvre intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur l'emprise publique ne soit nécessaire pour l'accès, tant en entrée qu'en sortie, à l'aire de livraison. L'entrée et la sortie sur la parcelle doivent pouvoir se faire en marche avant.

Pour les opérations comprenant au moins 1 000 m<sup>2</sup> de commerce et artisanat, l'aire de livraison, comprenant la place de stationnement et son dégagement, ainsi que son accès depuis l'emprise publique, doivent avoir une hauteur sous-plafond de 4,2 m minimum.

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des commerces/artisanat, ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs entités d'un même projet ou entre plusieurs opérations (sous réserve de convention) dès lors que leur dimensionnement correspond aux besoins identifiés.

## 12.4 - Caractéristiques des places de stationnement

12.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

12.4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,5 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.



12.4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80% au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.

Les 20% des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.

Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 12.1.2.

12.4.4. Il est rappelé que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert destiné aux salariés.

12.4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	<b>Automobile</b>	<b>2 roues motorisés</b>	<b>Personnes à mobilité réduite</b>	<b>Vélo</b>	<b>Livraison</b>	<b>Car/bus</b>
<b>Longueur</b>	5.00m	2.30m	5.00m	1,75m	6,00m	12,00m
<b>Largeur</b>	2.30m	1.20m	3.30m	0,40m	2,60m	3,00m
<b>Dégagement</b>	5.50m	2.50m	5.50m	1,00m	24,5m <sup>2</sup>	4,00m

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40m<sup>2</sup>.

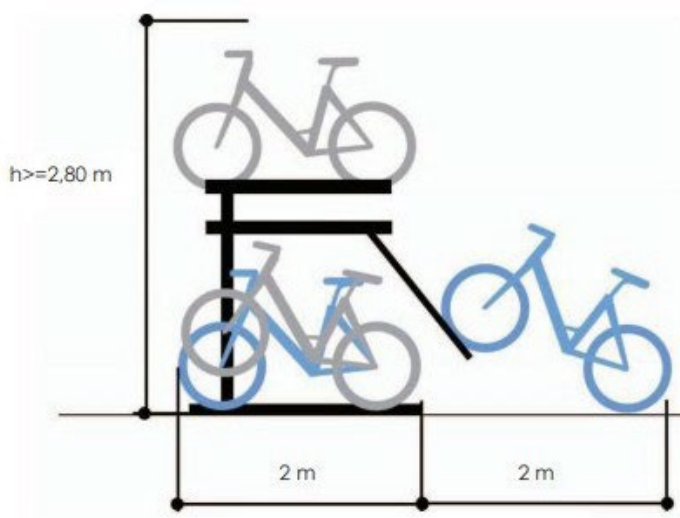
Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

12.4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

12.4.7. Pour l'habitat collectif, un espace de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> (2,5 m \* 1,2 m) et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment ;
- être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage ;
- 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Un quart de la surface exigée pour le stationnement des vélos peut être réalisé par des systèmes de stationnements en hauteur (superposés ou par attaches verticales au mur), une place correspondant alors à l'équivalent d'une surface de 0,75 m<sup>2</sup>. La hauteur minimale sous plafond du local vélo est alors de 2,80m et le dégagement doit être de 2 m au moins.



*Dimensions minimales dans le cas d'emplacements vélos superposés.*

### **ARTICLE UP13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1 - Dispositions générales**

13.1.1. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront paysagées et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur).

13.1.2. Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ;

13.1.3. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

13.1.4. Les plantations devront être d'espèces locales.

13.1.5. Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux améliorations de constructions existantes, aux travaux d'extensions, de surélévation, de changement de destination, et de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite sous réserve de ne pas réduire la surface d'espaces verts existante avant travaux.

13.1.6. Les arbres figurant à l'inventaire annexé au règlement du PLU, doivent être protégés. Leur coupe ou abattage ne sera autorisé que pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Ils devront dans ce cas être remplacés par des sujets de même essence.

#### **13.2 - Coefficient d'espaces verts**

13.2.1. A l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, au moins 50 % de la surface du terrain doit être traité en espaces verts. Au moins 40% de la surface du terrain doit être constitué de pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.

Le long de l'impasse Roger Buessard, du 2 au 26 et du 3 au 7, les parcelles ne sont pas soumises à un coefficient d'espaces verts mais les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées.

13.2.2. Les dispositions de l'article 13 ne s'appliquent pas pour une opération associant des constructions destinées aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et une autre destination lorsque la SDP occupée en rez-de-chaussée par les constructions autres que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est inférieure au tiers de la SDP totale du rez-de-chaussée des constructions.

13.2.3 Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre, noues, bassin de rétention	coefficient : 1
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient : 0,90
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	coefficient : 0,80
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m	coefficient : 0,30
Murs végétalisés (coefficient appliqué à la surface verticale de mur)	coefficient : 0,15
EVERGREEN ou dalles béton-gazon, hors surfaces de stationnement	coefficient : 0,30

13.2.4 Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développements (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m pour les arbres à grand développement (hauteur : au-delà de 15m à l'âge adulte).

Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,10m pour les plantes grasses et de 0,50m pour des petits arbustes.

#### **ARTICLE UP14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UP15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1. La protection de l'isolation devra être robuste et pérenne au rez-de-chaussée.

15.2. Pour toute construction, hors celles comprenant un seul logement, il est demandé de tendre vers une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) de chauffage inférieure à 15kWh/m²/an.

La construction devra être en tout point conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Aucune imposition supplémentaire en matière environnementale ne sera demandée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UP16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1. Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics ;
- les moyens de communications électroniques.

16.2. Les bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront en charge de la réalisation des équipements propres à leur opération et du branchement de ceux-ci sur les réseaux de communication existants ou projetés.

16.3. Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

## Dispositions applicables à la zone UR

### **PREAMBULE** (extrait du rapport de présentation)

La zone UR est composée de 2 secteurs : UR1 et UR2.

#### **Le secteur UR1 correspond au secteur Gagarine Truillot.**

Ce premier secteur recouvre un des quartiers emblématiques du centre-ville d'Ivry-sur-Seine. Construit dans les années 1960, l'ensemble est principalement composé d'habitat collectif. Ce secteur est une cible prioritaire de la politique de la ville et fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine et architecturale. Il est un des sites de l'OIN Orly Rungis Seine Amont. Le secteur se situe à proximité de la gare du RER C, entre la voie ferrée et la rue Truillot. Il jouxte la rue Saint Just au nord et la rue Fouilloux au sud. Le secteur UR1 a pour ambition la réalisation du projet de rénovation urbaine et architecturale de la cité Gagarine-Truillot. En complément de l'OAP, le règlement de ce secteur vise à encadrer la réalisation du projet sur ce site, qu'il s'agisse des constructions nouvelles ou des travaux de rénovation/réhabilitation. La gare de RER C, à proximité, justifie l'écriture d'un règlement visant une densité importante.

#### **Le secteur UR2 correspond au secteur René Villars.**

Ce secteur concerne un des derniers espaces peu urbanisés de la commune. Friche enclavée située au nord du territoire, proche du périphérique, cet ilot urbain fait l'objet d'une programmation mixte comportant du logement, la création d'un nouvel équipement sportif pour la ville, un jardin public, une résidence pour étudiants et un établissement d'enseignement supérieur.

### **ARTICLE UR1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière ;
- les constructions, installations et ouvrages à usage exclusif d'entrepôt ;
- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés, à l'exception des équipements d'intérêts généraux ;
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
- en rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire à RDC actifs » repéré sur le plan des périmètres particuliers, les changements de destination\* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations\* autres que les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'applique sur au moins 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée.

### **ARTICLE UR2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

2.1. Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les divisions et changements de destination des constructions existantes comportant au moins deux logements, à condition que chaque logement ait une surface de plancher minimum de 50 m².
- les constructions neuves comportant au moins 3 logements à condition qu'au minimum 60 % des logements de l'opération aient une surface de plancher minimale de 55 m². Cette disposition ne s'applique pas aux

résidences étudiantes, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, aux foyers et au coliving.

- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux.
- la construction d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source, tant sur le plan sanitaire, qu'environnemental que pour les biens, afin de les rendre compatibles avec l'habitat et le milieu (air, sol, eau) environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone et qu'il en résulte pour les habitants, le milieu et les biens environnants, une atténuation des risques potentiels ou nuisances liées au classement.
- les entrepôts liés à une activité dans la mesure où la surface de plancher affectée à l'entreposage ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher totale.
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

### **ARTICLE UR3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une emprise publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2. 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.

3.3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant. En secteur UR1, en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, une seule aire de stationnement pourra déroger à cette règle, sous réserve d'être exclusivement liée aux besoins des constructions relatives à la destination exploitation agricole.

3.4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur l'emprise publique, d'une largeur minimale de 3m. Cependant, plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'un linéaire à l'alignement supérieur à 25m.

3.5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

### **ARTICLE UR4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 4.2 - Assainissement

### 4.2.1. Généralités

- Le règlement d'assainissement de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre annexé au PLU doit être respecté ainsi que celui du service départemental d'assainissement et du syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne.
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans les règlements communal et départemental.
- L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations Classées.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la cote altimétrique de l'emprise publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau (ville ou département).

### 4.2.2. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété sur domaine public.
- Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débouageur-déshuileur.
- Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

### 4.2.3. Eaux pluviales

- La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.
- Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration/rétention/récupération) permettant de tendre vers un rejet nul au réseau, en tenant compte des contraintes techniques (carrières...).
- L'ensemble des eaux pluviales reçues sur une unité foncière doit être géré de manière à en diminuer les volumes collectés avant rejet au réseau collectif d'assainissement.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont.
- Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération.

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, des règlements communal et /ou départemental d'assainissement.
- Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situées à au moins 2m de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété sur domaine privé.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau collectif d'assainissement.
- Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public.
- Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
- Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

#### 4.2.4. Autres eaux

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- Les eaux résiduaires (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

### 4.3 - Collecte des déchets

#### 4.3.1. Les dispositions ci-après ne concernent que les constructions de logements.

Pour toute construction nouvelle de plus de 2 logements, il doit être prévu :

- des containers enterrés pour la gestion des trois flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages recyclables et verre). Leurs nombres devront être adaptés à la quantité de logements construits.
- leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les habitants.  
Il est possible de mettre en place des containers enterrés communs à plusieurs opérations, dans le respect des conditions de nombre et de positionnement.
- ou un local de stockage ainsi qu'une aire de présentation des containers roulants à la collecte en bordure immédiate de l'emprise publique. Leurs surfaces devront être adaptées au nombre de bacs et la leur géométrie permettront une manœuvre aisée. En secteur UR1, le local de stockage pourra être situé en sous-sols.

La surface totale minimale des locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés doit respecter les règles suivantes :

- pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$  ;
- pour les constructions comportant 20 logements ou plus :  $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$ .

Pour toute construction nouvelle comportant au moins 3 logements ou pour tous travaux aboutissant à la création d'un troisième logement ou plus, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance maximum de 70m par rapport au point de collecte. Celui-ci doit respecter les surfaces minimales suivantes :

- pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5 \text{ m}^2$  minimum ;
- pour les constructions comportant au moins 20 logements :  $5 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$  supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à  $170 \text{ m}^2$ ,

Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

4.3.2. Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

#### **4.4 - Réseau de chaleur**

En cas de disponibilité et sauf impossibilité technique, le raccordement au réseau de chaleur doit être recherché pour toute construction nouvelle.

### **ARTICLE UR5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UR6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre par rapport au plan de la façade ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

#### **6.1 - Dispositions générales**

6.1.1. Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- soit en recul d'au moins 2m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

Des reculs partiels de la construction sont possibles. En rez-de chaussée, ils sont limités, au total, à la moitié du linéaire de la façade et ne peuvent excéder 3 m de profondeur.

6.1.2. Un recul moindre peut être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui des immeubles voisins ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)

6.1.3. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée (traitements de sol différenciés, clôtures...).

#### **6.2 - Constructions existantes**

6.2.1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'amélioration sont autorisés et les extensions et surélévations sont possibles dans le prolongement des murs existants.

6.2.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ ou phonique et d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul sont autorisées.



### **6.3 - Saillies**

Les saillies sont interdites sur les voies d'une largeur inférieure à 13 m mesurée d'alignement à alignement :

- pour les voiries communales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'1,20 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques ;
- pour les voiries départementales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'0,80 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques.

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

## **ARTICLE UR7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 - Dispositions générales**

7.1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives. En secteur UR1, il n'est pas fixé de retrait minimum.

7.1.2. Constructions existantes :

- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas le retrait existant par rapport aux limites séparatives. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus ;
- les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) ;
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisées dans la marge de retrait.

## **ARTICLE UR8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UR9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UR10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Dispositions propres au secteur UR1**

10.1.1. Dans le secteur UR1, la hauteur maximale des constructions est limitée à 35m au point le plus haut de la construction.

10.1.2. Sur les terrains concernés par un linéaire de hauteur repéré sur le plan des formes urbaines, les hauteurs ne pourront pas excéder celles définies sur ledit document en tout point de la construction sur la totalité du terrain.

10.1.3. Dispositions particulières : règle de modulation du plafond des hauteurs

Une possibilité de dépassement est autorisée afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain.

Le plafond des hauteurs, tel que défini à l'article 10.1.1., peut être dépassé en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 50% de la superficie de l'unité foncière ;
- ne pas dépasser plus de 12m la hauteur plafond ;
- en compensation, la hauteur des volumes bâtis dépassant une emprise au sol de 50% de l'unité foncière, est réduite dans les mêmes proportions.

Par exemple : sur un terrain de 2 000m<sup>2</sup>, il est possible d'avoir 1 000m<sup>2</sup> d'emprise bâtie à 32m+12m=44m.

Dans ce cas les constructions sur le reste du terrain sont plafonnées à 32m-12m=20m de hauteur.

10.1.4. Pour les constructions à usage d'activités économiques, de commerce ou d'équipement public ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'1 m.

10.1.5. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

10.1.6. Pour toute construction nouvelle, les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 m.

10.1.7. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur \* maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont permis ;
- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement.

10.1.4.8. Dans l'ensemble de la zone, une majoration de hauteur sera autorisée, pour les équipements sensibles (équipements publics ou établissements recevant ou non du public et hébergeant à titre permanent des personnes dépendantes, à mobilité réduite ou des enfants) pour tenir compte de l'obligation imposée par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine du Département du Val-de-Marne (PPRI) annexé à l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2007, de situer les planchers habitables ou fonctionnels au-dessus de la cote des Plus hautes Eaux Connues (PHEC). Cette majoration sera fonction de la contrainte imposée.

10.1.9 Règle de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs

Dans les secteurs identifiés au plan des formes urbaines, une possibilité de dépassement du plafond de hauteur est admise afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain. Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de 52 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.

10.1.10 En complément des dispositions prévues au lexique (Titre 2 : Dispositions communes à toutes les zones, article 2 : définition de la hauteur) :

- les équipements et les serres de production agricole installés sur les toitures, peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur sous réserve d'une hauteur maximum de 4 m,

10.1.11 Par dérogation aux dispositions prévues au lexique (Titre 2 : Dispositions communes à toutes les zones, article 2 : définition de la hauteur), ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, les édifices techniques des sorties d'escaliers, dans la limite de 3 m de hauteur et sans condition d'implantation.

## **10.2 - Dispositions propres au secteur UR2**

10.2.1. Dans une bande de 70m comptée à partir de l'alignement de la rue André Voguet, la hauteur maximale est de 35m.

10.2.2. Dans une bande comprise entre 70m et 76m comptée à partir de l'alignement de la rue René Villars, la hauteur maximale est de 10m.

Au-delà de cette bande de 76m, la hauteur maximale est de 15m.

10.2.3. Sur l'avenue Maurice Thorez, le plan des formes urbaines devra être respecté.

10.2.4. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

## **ARTICLE UR11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Dispositions générales**

11.1.1. Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLU et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

11.1.2 Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet architectural à la topographie, avec la recherche d'une conception adaptée, notamment sur le secteur du coteau.

11.1.3 Les constructions devront faire preuve d'insertion urbaine et s'inscrire dans la dynamique architecturale et urbaine locale en lien avec les bâtiments environnants.

11.1.4. Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

11.1.5. Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1.6. Hors secteur UR1, les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade. Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

11.1.7. En secteur UR1, les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions et s'intégrer à la composition de la façade. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

11.1.8. Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

11.1.9. Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

11.1.10. Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

11.1.11. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

## **11.2 - Traitement des façades**

11.2.1. Le revêtement des façades doit être harmonisé avec celui des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

11.2.2. Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

11.2.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

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

## **11.3 - Traitement des toitures**

11.3.1 Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

11.3.2 Les toitures-terrasses

11.3.2.1 Principes généraux

Les toitures-terrasses sont considérées comme la cinquième façade des immeubles. Aussi, elles devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur et notamment lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant. Un albédo proche de 1 est recommandé ce qui implique de privilégier les surfaces de couleur pâle.

11.3.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher, les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires, éoliennes...).

Cette végétalisation sera assurée par une solution technique qui permette le meilleur développement possible des plantations et respectant les épaisseurs de terre de 0,10m pour les plantes grasses et 0,50m pour les arbustes.

11.3.3. Toitures terrasses accessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher, en dehors des parties occupées par des ouvrages techniques ou par les

circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive.

En secteur UR1, les toitures terrasses accessibles pourront recevoir une végétation agricole (en plateau, bac ou sous serre), en dehors des espaces de circulation nécessaires à l'exploitation agricole urbaine.

#### 11.4 - Traitement des clôtures

11.4.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres pour l'ensemble des destinations à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2,50m.

La hauteur totale des clôtures est mesurée :

- sur rue, à partir du niveau du trottoir ;
- sur les limites séparatives, à partir du terrain naturel de la propriété concernée ;
- elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité...).

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité écologique avec les espaces libres voisins.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 m.

En secteur UR1, cette règle ne s'applique pas aux clôtures traitées en « saut de loup » ou « haha » (clôtures marquées par un dénivelé).



*Exemple de clôture traitée en « saut de loup » ou « haha »*

Pour l'ensemble des clôtures, les normes fixées ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures pour des motifs tenant à l'esthétique, la sécurité, l'hygiène, la protection contre les nuisances, ainsi que pour des raisons d'harmonie avec les clôtures et les bâtiments voisins.

11.4.2. Pour l'ensemble des clôtures, des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

11.4.3. Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,5 mètres. Les matériaux n'étant pas destinés à être apparents devront être peints ou recouverts d'un enduit.

#### 11.5 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...

11.5.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

11.5.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

11.5.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

11.5.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation

envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

11.5.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

### **11.6 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics**

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

11.6.2. Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade ; les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés ;

11.6.4. Les devantures doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti et à son patrimoine. Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...

11.6.5. Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

### **11.7 - Ravalement et extension des constructions existantes**

11.7.1. Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité conformément au cahier de recommandations architecturales.

11.7.2. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine (et de qualité), sont à maintenir ou à restituer.

11.7.3. La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille, de briques apparentes de couleur vernissée, de céramiques, destinées à être apparentes, est interdite sauf cas particuliers.

11.7.4. La recherche d'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

### **11.8 - Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti remarquables**

L'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments paysagers et patrimoniaux remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Ainsi, les travaux réalisés sur les immeubles existants figurant à l'inventaire et au plan « protection du patrimoine bâti », pourront être autorisés sous les conditions suivantes :

- pour les immeubles ou façades sur rue de grand intérêt architectural à préserver, seuls pourront être autorisés les travaux destinés à les restituer dans un état plus authentique (ravalement, démolition d'adjonctions, etc.) et les aménagements visant à l'amélioration du confort, des conditions d'habitabilité, de sécurité ainsi qu'une mise aux normes (respect des règlements d'hygiène, sécurité, isolation...) ;
- pour les immeubles dont seule la façade sur rue présente un intérêt architectural, les travaux de surélévation pourront être autorisés dans le respect du règlement, ainsi que les travaux sur l'arrière du bâtiment.

En outre, les travaux énoncés à l'alinéa 1 seront autorisés ;

- pour les ensembles urbains homogènes identifiés au plan, les travaux de démolition / reconstruction, réhabilitation, extension, ou surélévation pourront être autorisés dans le respect des prescriptions du règlement (volume, rythme et proportion des ouvertures, modénatures...) à condition de ne pas nuire à l'homogénéité générale de l'ensemble urbain.

## **ARTICLE UR12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 - Dispositions générales**

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

12.1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

12.1.3. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

12.1.5. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m²».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

12.1.6. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.1.7. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et à assurer la sécurité de tous les usagers quel que soit leurs modes de déplacement (véhicules motorisés, cycles, piétons et personnes à mobilité réduite).

### **12.2 - Mutualisation du stationnement**

12.2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2.2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations à l'article 12.2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidents, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public...) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

12.2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10% sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

12.2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

12.2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

### 12.3 - Nombre d'emplacements minimum requis

12.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Habitation	<p>1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</p> <p>En UR1: 1 place de stationnement automobile par tranche de 115 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</p> <p>1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m<sup>2</sup> de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement</p> <p>En UR1 : 1 place de stationnement automobile par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement</p> <p>Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 130 m<sup>2</sup>. En UR1 : Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 115 ou 150m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) :</p> <p>En dehors des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : 1 place pour 12 chambres</p> <p>Dans des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : non réglementé</p>	<p>Pour l'habitat collectif : 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></p> <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</p>

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Commerces et Artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 350 m <sup>2</sup> .  De 350 m <sup>2</sup> à 1 000 m <sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m <sup>2</sup> de SDP maximum Au-delà de 1 000 m <sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m <sup>2</sup> de SDP (minimum)	1 espace d'1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ) et 1 abri de 2m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de SDP pour les clients
Bureaux	Maximum : - 1 place pour 120m <sup>2</sup> de SPD à moins de 500m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SPD au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant 5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.	1,50 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP
Industrie et entrepôt	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livreurs, clientèle...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	1 espace d'1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ) et 1 abri de 2m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de SDP pour les clients
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	2m <sup>2</sup> par tranche de 10 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...), avec un minima de 1 place* (1,5 m <sup>2</sup> ) par tranche de 300 m <sup>2</sup> entamée. Les espaces dédiés devront avoir une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> . 1 abri de 2 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP devra être prévu pour les usagers.  <u>Pour les établissements scolaires, à minima</u> 1 place pour 11 élèves/étudiants

12.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,4m<sup>2</sup> pour 5 logements. Il n'est pas exigé de local de rangement des poussettes pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs et résidences autonomie et au coliving)



12.3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques actuelles ou futures pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m<sup>2</sup> avec un minimum de 100 m<sup>2</sup> avec une aire de manœuvre intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur l'emprise publique ne soit nécessaire pour l'accès, tant en entrée qu'en sortie, à l'aire de livraison. L'entrée et la sortie sur la parcelle doivent pouvoir se faire en marche avant.

Pour les opérations comprenant au moins 1 000 m<sup>2</sup> de commerce et artisanat, l'aire de livraison, comprenant la place de stationnement et son dégagement, ainsi que son accès depuis l'emprise publique, doivent avoir une hauteur sous-plafond de 4,2 m minimum.

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des commerces/artisanat, ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs entités d'un même projet ou entre plusieurs opérations (sous réserve de convention) dès lors que leur dimensionnement correspond aux besoins identifiés.

## 12.4 - Caractéristiques des places de stationnement

12.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

12.4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,5 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80% au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.

Les 20% des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.

Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 12.1.2.

12.4.4. Il est rappelé que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert destiné aux salariés.

12.4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	Automobile	2 roues motorisés	Personnes à mobilité réduite	Vélo	Livraison	Car/bus
Longueur	5.00m	2.30m	5.00m	1,75m	6,00m	12,00m
Largeur	2.30m	1.20m	3.30m	0,40m	2,60m	3,00m
Dégagement hors secteur UR1	5.50m	2.50m	5.50m	1,00m	24,5m <sup>2</sup>	4,00m
Dégagement secteur UR1	5 m	2.50m	5 m	1,00m	5.50m	4,00m

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40m<sup>2</sup>, ramenée à 35m<sup>2</sup> en secteur UR1.

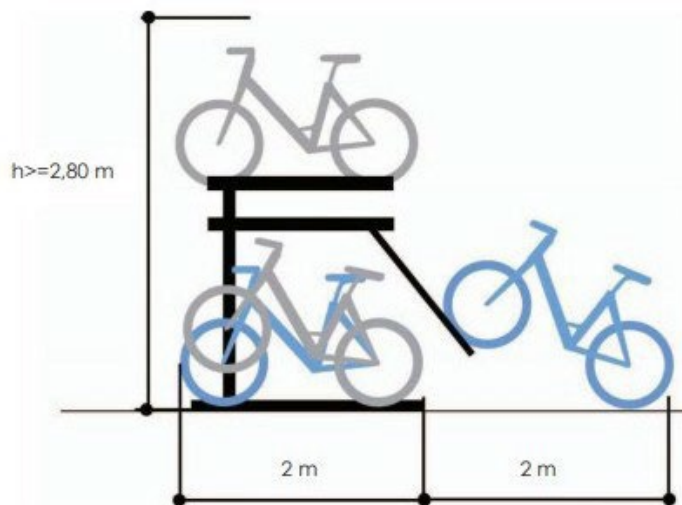
Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

12.4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

12.4.7. Pour l'habitat collectif, un espace de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> (2,5 m \* 1,2 m) et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment;
- être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage ;
- 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Un quart de la surface exigée pour le stationnement des vélos peut être réalisé par des systèmes de stationnements en hauteur (superposés ou par attaches verticales au mur), une place correspondant alors à l'équivalent d'une surface de 0,75 m<sup>2</sup>. La hauteur minimale sous plafond du local vélo est alors de 2,80m et le dégagement doit être de 2 m au moins.



*Dimensions minimales dans le cas d'emplacements vélos superposés.*

#### **ARTICLE UR13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UR14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UR15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1. La protection de l'isolation devra être robuste et pérenne au rez-de-chaussée.

15.2. Pour toute construction, hors maison individuelle, il est demandé de tendre vers une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) de chauffage inférieure à 15kWh/m<sup>2</sup>/an.

15.3. Pour toute construction, hors celles comprenant un seul logement, il est demandé d'atteindre le label E+C-r.

La construction devra être en tout point conforme à la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UR16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1. Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics ;
- les moyens de communications électroniques.

16.2. Les bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront en charge de la réalisation des équipements propres à leur opération et du branchement de ceux-ci sur les réseaux de communication existants ou projetés.

16.3. Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

## Dispositions applicables à la zone UV

### **PREAMBULE (extrait du rapport de présentation)**

Il s'agit d'une zone mixte d'habitation et d'activités.

Elle s'étend le long de l'avenue de Verdun entre le boulevard Hippolyte Marquès et la rue Gaston Picard. Elle correspond presque en totalité à la ZAC du Plateau.

La zone UV comprend des bâtiments existants pouvant évoluer.

### **ARTICLE UV1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière ;
- les constructions, installations et ouvrages à usage exclusif d'entrepôt ;
- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés, à l'exception des équipements d'intérêts généraux ;
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
- en rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire à RDC actifs » repéré sur le plan des périmètres particuliers, les changements de destination\* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations\* autres que les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'applique sur au moins 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée.

### **ARTICLE UV2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

2.1. Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les divisions et changements de destination des constructions existantes comportant au moins deux logements, à condition que chaque logement ait une surface de plancher minimum de 50 m<sup>2</sup>.
- les constructions neuves comportant au moins 3 logements à condition qu'au minimum 60 % des logements de l'opération aient une surface de plancher minimale de 55 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences étudiantes, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, aux foyers et au coliving.
- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux.
- la construction, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source afin de les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- les entrepôts liés à une activité dans la mesure où la surface de plancher affectée à l'entreposage ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher totale ;

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

### **ARTICLE UV3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une emprise publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2. 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.

3.3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

3.4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur l'emprise publique, d'une largeur minimale de 3m. Cependant, plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'un linéaire à l'alignement supérieur à 25m.

3.5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

NOTA : dans tous les cas, l'accès ou la desserte à un terrain ne pourra être inférieur à 3,00m de large.

### **ARTICLE UV4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS ET LES MODALITES DE STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1. Généralités**

- Le règlement d'assainissement de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre annexé au PLU doit être respecté ainsi que celui du service départemental d'assainissement et du syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne.
- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.
- L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera, en outre, l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont.
- Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses etc.).

- De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents : Commune, Département, Syndicats, etc.).
- Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée ou, le cas échéant, à la réglementation des installations classées.
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

#### 4.2.2. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété sur domaine public.
- Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débouilleur-déshuileur.
- Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

#### 4.2.3. Eaux pluviales

- La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; les débits de fuites seront limités conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau. Les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.
- Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situées à au moins 2 mètres de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété sur domaine public.
- Les débits de fuite pour des lots supérieurs à 1 hectare seront de 6 l/s quelle que soit la période de retour de l'événement pluvieux.
- Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public.
- Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

- Les eaux pluviales issues des parkings de surface, de plus de 5 places et des voiries, doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, puis aux réseaux publics d'eaux pluviales ou unitaire.

#### 4.2.4. Autres eaux

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- Les eaux résiduaires (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

### 4.4 3 - Collecte des déchets

4.3.1. Les dispositions ci-après ne concernent que les constructions de logements.

Pour toute construction nouvelle de plus de 2 logements, il doit être prévu :

- des containers enterrés pour la gestion des trois flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages recyclables et verre). Leurs nombres devront être adaptés à la quantité de logements construits. Leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les habitants.  
Il est possible de mettre en place des containers enterrés communs à plusieurs opérations, dans le respect des conditions de nombre et de positionnement ;
- ou un local de stockage ainsi qu'une aire de présentation des containers roulants à la collecte en bordure immédiate de l'emprise publique. Leurs surfaces devront être adaptées au nombre de bacs et leur géométrie permettront une manœuvre aisée.

La surface totale minimale des locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés doit respecter les règles suivantes :

- pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$  ;
- pour les constructions comportant 20 logements ou plus :  $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$ .

Pour toute construction nouvelle comportant au moins 3 logements ou pour tous travaux aboutissant à la création d'un troisième logement ou plus, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance maximum de 70m par rapport au point de collecte. Celui-ci doit respecter les surfaces minimales suivantes :

- pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5 \text{ m}^2$  minimum ;
- pour les constructions comportant au moins 20 logements :  $5 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$  supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à  $170 \text{ m}^2$ . Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

4.4 3.2. Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

### 4.4 - Réseau de chaleur

En cas de disponibilité et sauf impossibilité technique, le raccordement au réseau de chaleur doit être recherché pour toute construction nouvelle.

## **ARTICLE UV5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UV6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre par rapport au plan de la façade ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

### **6.1 - Dispositions générales**

6.1.2 Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le document graphique sous réserve des dispositions particulières figurant ci-après.

6.1.2 Lorsqu'il n'y a pas de précisions graphiques, les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- soit en recul d'au moins 2m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

6.1.3. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée (traitements de sol différenciés, clôtures...).

### **6.2 - Dispositions particulières**

6.2.1. Lorsque figure sur le document graphique un liseré de type 1A, la façade de la construction s'implante librement à l'intérieur d'une bande de 0 à 2m de profondeur comptée à partir du liseré.

6.2.2. Lorsque figure sur le document graphique un liseré de type 1B, la façade de la construction s'implante librement à l'intérieur d'une bande de 0 à 2m de profondeur comptée à partir du liseré sur un linéaire de 10m minimum.

6.2.3. Lorsque figure sur le document graphique un liseré de type 2, la façade du rez-de-chaussée de la construction s'implante librement à l'intérieur d'une bande de 0 à 4m de profondeur comptée à partir du liseré. Pour les autres niveaux, les constructions s'implantent librement à l'intérieur des emprises constructibles.

6.2.4. Lorsque figure sur le document graphique un liseré de type 3, « alignement imposé », la construction doit être implantée à l'alignement sur toute sa hauteur et sur une longueur de 1,50m minimum.

6.2.5. Des dispositions différentes à l'ensemble des règles, ci-dessus, peuvent être autorisées:

- pour les équipements publics et les équipements collectifs à caractère scolaire, sanitaire ou hospitalier ;
- Pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc....).

### **6.3 - Saillies sur emprises publiques**

Les saillies sont :

- interdites sur les voies d'une largeur inférieure à 13 m mesurée d'alignement à alignement ;
- pour les voiries communales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'1,20 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques ;
- pour les voiries départementales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'0,80 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques.

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.



#### **6.4 - Constructions existantes**

6.4.1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'amélioration sont autorisés et les extensions et surélévations sont possibles dans le prolongement des murs existants.

6.4.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ ou phonique et d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul sont autorisées.

### **ARTICLE UV7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1 - Dispositions générales**

7.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le document graphique, soit en limites séparatives soit en retrait.

#### **7.2 - Dispositions particulières**

7.2.1. Si la construction s'implante en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2,50m.

7.1.6. Constructions existantes :

- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas le retrait existant par rapport aux limites séparatives. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus ;
- les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) ;
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la marge de retrait.

### **ARTICLE UV8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le document graphique.

8.2. Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance entre chaque construction soit égale à au moins 2,50m. Cette distance pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des vues directes étant portée à au moins 6m.

8.3. La distance entre les bâtiments sera calculée en fonction du bâtiment le plus élevé.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas la distance existante entre les constructions. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les distances minimales, les travaux d'isolation extérieure et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite pourront être autorisés.

8.4. La longueur ainsi définie pour les vues directes ne sera pas applicable par rapport aux annexes et pour les ouvertures situées sur les façades ou pignons d'un même logement. Dans ces cas, la distance minimale ne pourra être inférieure à 2,50m.

8.5. Pour les constructions existantes ne respectant pas les distances minimales, les travaux d'isolation extérieure pourront être autorisés.

## **ARTICLE UV9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1 - Dispositions générales**

9.1.1. Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des emprises constructibles figurant sur le document graphique sous réserve des dispositions particulières figurant ci-après.

Lorsqu'il n'y a pas de documents graphiques, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière. Pour les services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.1.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration et de surélévation, peuvent être réalisés ;
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la limite de +10% de l'emprise au sol de la construction existante ;
- l'emprise au sol maximale est portée à 60% de l'unité foncière, en rez-de-chaussée uniquement, pour la réalisation d'un local destiné au tri sélectif ou aux vélos, et/ou sur l'ensemble des niveaux pour la mise en place de dispositifs permettant l'accessibilité PMR. Le cumul éventuel de ces dispositions ne doit pas conduire à dépasser une emprise maximale de 60%.

Par exception les travaux d'isolation extérieure permettant d'améliorer les performances énergétiques et/ou l'isolation phonique des constructions existantes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

### **9.2 - Dispositions particulières**

A l'intérieur des emprises constructibles délimitées sur le document graphique par un liseré de type 4, 40% au minimum de la superficie de cette emprise doit être construite en superstructure et en respectant le liseré de type 2. Une tolérance de 2m est admise de part et d'autre des emprises constructibles ayant des hauteurs différentes mentionnées sur le document graphique.

## **ARTICLE UV10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser la hauteur mentionnée sur le document graphique sous réserve des dispositions particulières figurant ci-après.

### **10.2 - Dispositions particulières**

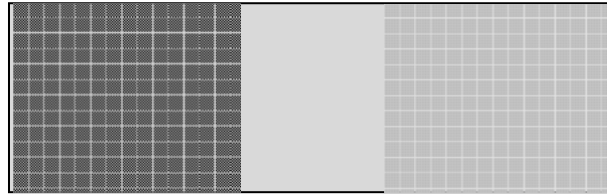
10.2.1. Règle de modulation du plafond des hauteurs



En l'absence de précisions sur le document graphique des planches 1 et 2, le plafond des hauteurs (tel que défini à l'article 10.1.) peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 40% de l'emprise au sol autorisée,
- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini à l'article 10.1.) seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs correspondant à une surface de plancher équivalente

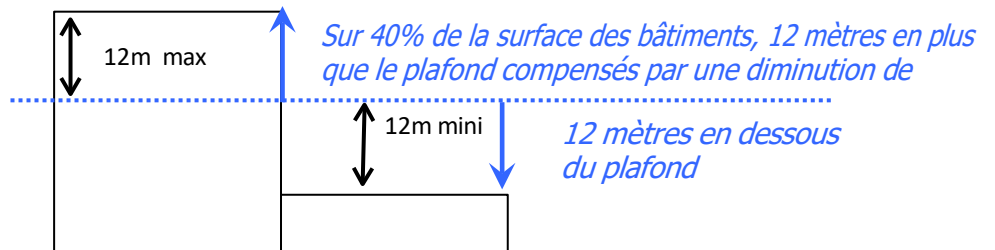
Vue du dessus du bâtiment



Sur 40% de la surface , le plafond des hauteurs peut être dépassé de 12 mètres au maximum à condition de compenser sur 40 % de l'emprise au sol des bâtiments  par une réduction de 12 mètres.

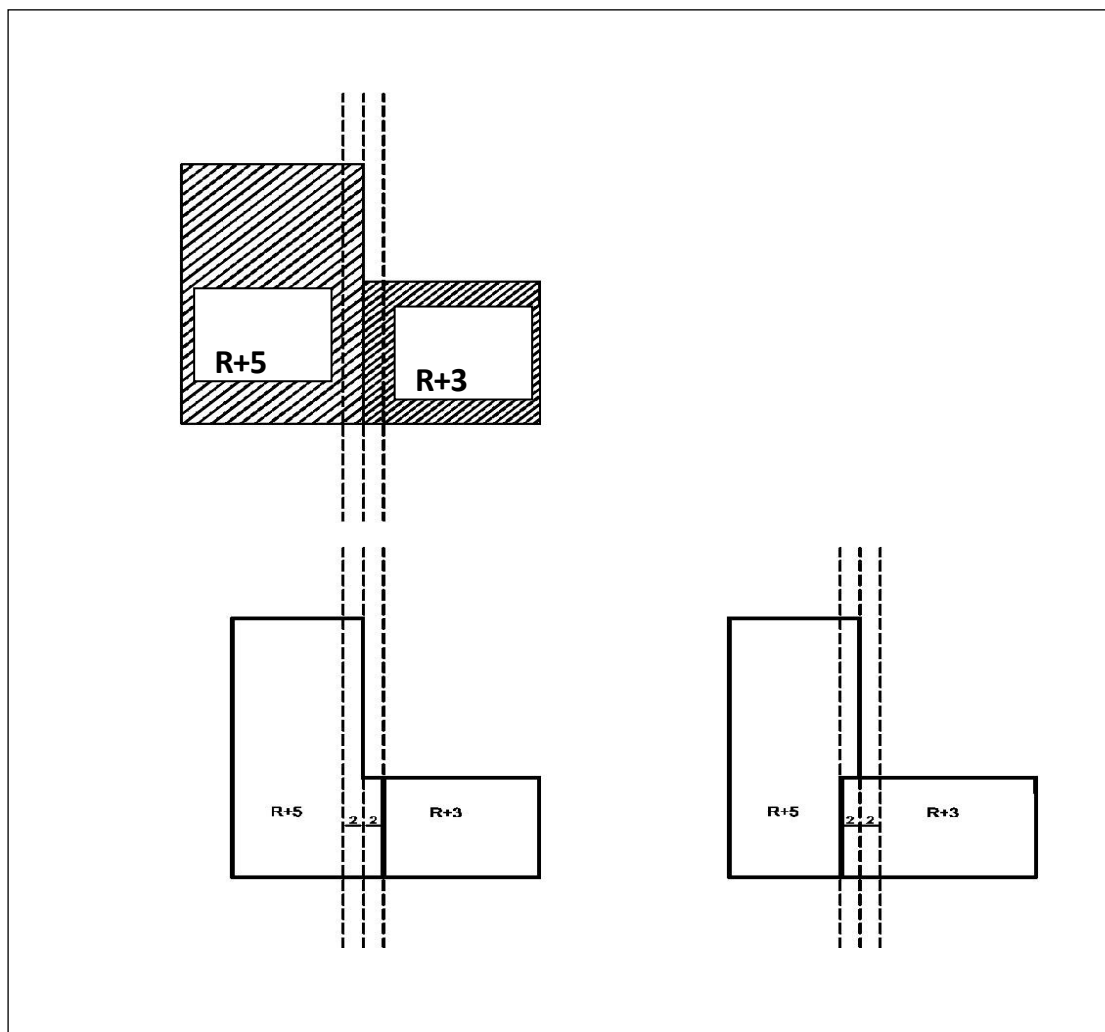
Hauteur plafond

Vue de profil du bâtiment



10.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale est toutefois possible sur les emprises identifiés sur le document graphique comme « dalles plantées et paysagées » pour les éléments techniques (gainés de ventilation...) et ceux nécessaires à l'accès : escaliers et ascenseurs y compris les éléments de sécurité.

10.2.3. Une tolérance de 2m est admise de part et d'autre des emprises constructibles ayant des hauteurs différentes mentionnées sur le document graphique.



10.2.4. En l'absence de précisions sur le document graphique des planches 1 et 2, pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

10.2.5. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur \* maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont permis ;
- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement.

## **ARTICLE UV11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **11.1 - Dispositions générales**

11.1.1. Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLU et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

11.1.2 Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet architectural à la topographie, avec la recherche d'une conception adaptée.

11.1.3 Les constructions devront faire preuve d'insertion urbaine et s'inscrire dans la dynamique architecturale et urbaine locale en lien avec les bâtiments environnants.

11.1.4. Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

11.1.5. Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade. Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments de façon harmonieuse ou traités de façon qualitative s'ils sont isolés.

11.1.7. Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

11.1.8. Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

11.1.9. Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

11.1.10. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

### **11.2 - Traitement des façades**

11.2.1. Le revêtement des façades doit être harmonisé avec celui des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

11.2.2. Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

11.2.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

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

### 11.3 - Traitement des toitures

11.3.1 Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

11.3.2 Les toitures-terrasses

11.3.2.1 Principes généraux

Les toitures-terrasses sont considérées comme la cinquième façade des immeubles. Aussi, elles devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur et notamment lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant. Un albédo proche de 1 est recommandé ce qui implique de privilégier les surfaces de couleur pâle.

11.3.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher, les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires, éoliennes...).

Cette végétalisation sera assurée par une solution technique qui permette le meilleur développement possible des plantations et respectant les épaisseurs de terre de 0,10m pour les plantes grasses et 0,50m pour les arbustes.

11.3.3. Toitures-terrasses accessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher, en dehors des parties occupées par des ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive.

### 11.4 - Traitement des clôtures

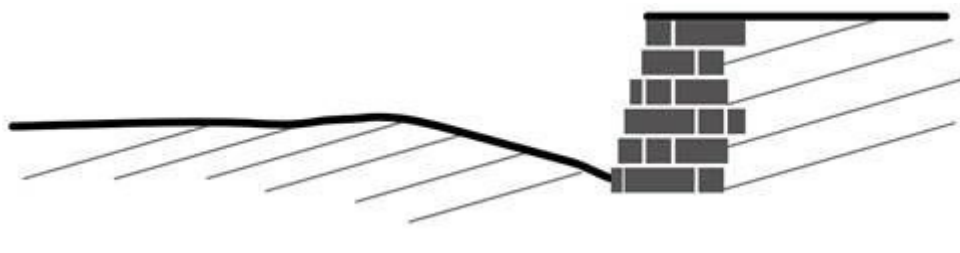
11.4.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres pour l'ensemble des destinations à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2,50m.

La hauteur totale des clôtures est mesurée :

- sur rue, à partir du niveau du trottoir ;
- sur les limites séparatives, à partir du terrain naturel de la propriété concernée ;
- elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité...).

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures en « saut de loup » ou « haha ».



Pour l'ensemble des clôtures, les normes fixées ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures pour des motifs tenant à l'esthétique, la sécurité, l'hygiène, la protection contre les nuisances, ainsi que pour des raisons d'harmonie avec les clôtures et les bâtiments voisins.

11.4.2. Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

11.4.3. Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,5 mètres. Les matériaux n'étant pas destinés à être apparents devront être peints ou recouverts d'un enduit.

### **11.5 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...**

11.5.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse" sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

11.5.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade

11.5.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

11.5.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

11.5.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

### **11.6 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics**

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

11.6.2. Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade ; les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés ;

11.6.4. Les devantures doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti et à son patrimoine. Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...

11.6.5. Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

### **11.7 - Ravalement et extension des constructions existantes**

11.7.1. Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

11.7.2. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine (et de qualité), sont à maintenir ou à restituer.

11.7.3. La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille, de briques apparentes de couleur vernissée, de céramiques, destinées à être apparentes, est interdite sauf cas particuliers.

11.7.4. La recherche d'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

### **11.8 - Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti remarquables**

L'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments paysagers et patrimoniaux remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Ainsi, les travaux réalisés sur les immeubles existants figurant à l'inventaire et au plan « protection du patrimoine bâti », pourront être autorisés sous les conditions suivantes :

- pour les immeubles ou façades sur rue de grand intérêt architectural à préserver, seuls pourront être autorisés les travaux destinés à les restituer dans un état plus authentique (ravalement, démolition d'adjonctions, etc.) et les aménagements visant à l'amélioration du confort, des conditions d'habitabilité, de sécurité ainsi qu'une mise aux normes (respect des règlements d'hygiène, sécurité, isolation...) ;
- pour les immeubles dont seule la façade sur rue présente un intérêt architectural, les travaux de surélévation pourront être autorisés dans le respect du règlement, ainsi que les travaux sur l'arrière du bâtiment.

En outre, les travaux énoncés à l'alinéa 1 seront autorisés.

- pour les ensembles urbains homogènes identifiés au plan, les travaux de démolition / reconstruction, réhabilitation, extension, ou surélévation pourront être autorisés dans le respect des prescriptions du règlement (volume, rythme et proportion des ouvertures, modénatures...) à condition de ne pas nuire à l'homogénéité générale de l'ensemble urbain.

## **ARTICLE UV12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 - Dispositions générales**

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

12.1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

12.1.3. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

12.1.5. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des

places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m<sup>2</sup>».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

12.1.6. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.1.7. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et à assurer la sécurité de tous les usagers quel que soit leurs modes de déplacement (véhicules motorisés, cycles, piétons et personnes à mobilité réduite).

## 12.2 - Mutualisation du stationnement

12.2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2.2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations à l'article 12.2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidents, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public...) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

12.2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10% sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

12.2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

12.2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

## 12.3 - Nombre d'emplacements minimum requis

12.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Habitation	1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SDP (minimum) 1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m <sup>2</sup> de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 130 m <sup>2</sup> .	Pour l'habitat collectif : 1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>



Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
	<p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) :</p> <p>En dehors des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : 1 place pour 12 chambres</p> <p>Dans des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : non réglementé</p>	<p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</p>
Commerces et Artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 350 m<sup>2</sup>.</p> <p>De 350 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m<sup>2</sup> de SDP maximum</p> <p>Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</p>	<p>1 espace d'1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>) et 1 abri de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SDP pour les clients</p>
Bureaux	<p>Maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 120m<sup>2</sup> de SPD à moins de 500m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</li> <li>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SPD au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant</li> <li>5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.</li> </ul>	<p>1,50 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP</p>
Industrie et entrepôt	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livreurs, clientèle...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)</p>	<p>1 espace d'1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>) et 1 abri de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SDP pour les clients</p>
Hébergement hôtelier	<p>1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres</p>	<p>2m<sup>2</sup> par tranche de 10 chambres</p>
Services publics ou d'intérêt	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés,</p>	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de</p>

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
collectif	visiteurs, usagers, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	<p>fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...), avec un minima de 1 place* (1,5 m<sup>2</sup>) par tranche de 300 m<sup>2</sup> entamée.</p> <p>Les espaces dédiés devront avoir une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. 1 abri de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP devra être prévu pour les usagers.</p> <p><u>Pour les établissements scolaires, à minima</u> 1 place pour 11 élèves/étudiants</p>

12.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,4m<sup>2</sup> pour 5 logements. Il n'est pas exigé de local de rangement des poussettes pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs et résidences autonomie et au coliving).

12.3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques actuelles ou futures pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m<sup>2</sup> avec un minimum de 100 m<sup>2</sup> avec une aire de manœuvre intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur l'emprise publique ne soit nécessaire pour l'accès, tant en entrée qu'en sortie, à l'aire de livraison. L'entrée et la sortie sur la parcelle doivent pouvoir se faire en marche avant.

Pour les opérations comprenant au moins 1 000 m<sup>2</sup> de commerce et artisanat, l'aire de livraison, comprenant la place de stationnement et son dégagement, ainsi que son accès depuis l'emprise publique, doivent avoir une hauteur sous-plafond de 4,2 m minimum.

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des commerces/artisanat, ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs entités d'un même projet ou entre plusieurs opérations (sous réserve de convention) dès lors que leur dimensionnement correspond aux besoins identifiés.

## 12.4 - Caractéristiques des places de stationnement

12.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

12.4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,5 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80% au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.

Les 20% des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.

Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 12.1.2.

12.4.4. Il est rappelé que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert destiné aux salariés.

12.4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	Automobile	2 roues motorisés	Personnes à mobilité réduite	Vélo	Livraison	Car/bus
Longueur	5.00m	2.30m	5.00m	1,75m	6,00m	12,00m
Largeur	2.30m	1.20m	3.30m	0,40m	2,60m	3,00m
Dégagement	5.50m	2.50m	5.50m	1,00m	24,5m <sup>2</sup>	4,00m

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40m<sup>2</sup>.

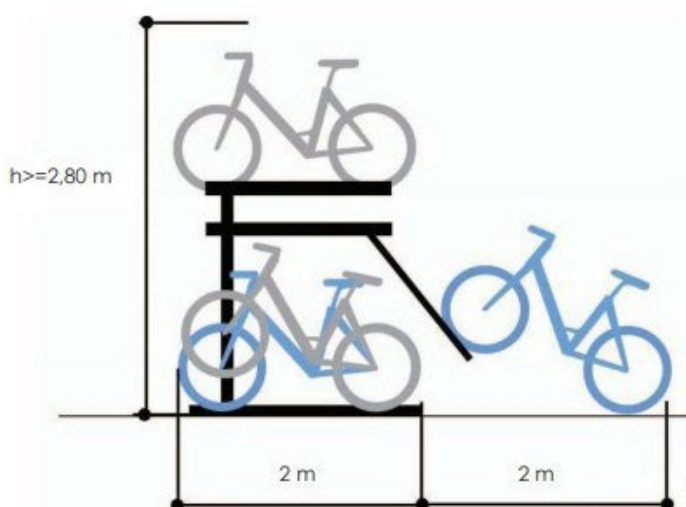
Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

12.4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

12.4.7. Pour l'habitat collectif, un espace de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> (2,5 m \* 1,2 m) et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment ;
- être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage ;
- 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Un quart de la surface exigée pour le stationnement des vélos peut être réalisé par des systèmes de stationnements en hauteur (superposés ou par attaches verticales au mur), une place correspondant alors à l'équivalent d'une surface de 0,75 m<sup>2</sup>. La hauteur minimale sous plafond du local vélo est alors de 2,80m et le dégagement doit être de 2 m au moins.



*Dimensions minimales dans le cas d'emplacements vélos superposés.*

## **ARTICLE UV13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 - Secteurs intégrés au document graphique (planche 1 et 2 de la zone UV)**

13.1.1 Les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions figurant sur le document graphique.

13.1.2. Pour les espaces identifiés sur le document graphique comme « terrasse et jardin sur Rez-de-chaussée », les dispositions suivantes sont applicables :

- 20% au minimum de la superficie doit être aménagée avec une hauteur de terre d'1 m au minimum. Ces espaces doivent recevoir des plantations d'arbres ;
- le reste de la surface doit faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

13.1.3. Pour les espaces identifiés sur le document graphique comme « dalles plantées et paysagées » les dispositions suivantes sont applicables :

- le pourcentage de la surface plantée doit représenter au minimum 40% de la superficie non bâtie en superstructure ;
- l'épaisseur de terre végétale de la surface plantée doit être au minimum de 0,40m.

13.1.4. Les espaces non bâtis en superstructure, situés à l'intérieur des emprises constructibles de type A identifiés sur le document graphique, doivent être traités en continuité des "dalles plantées et paysagées" et respecter les dispositions du 13-1-3 ci-dessus.

13.1.5. L'ensemble des espaces verts sur dalle sera conçu dans une perspective de durabilité. Cela implique des épaisseurs minimales de substrat pour les plantes, une bonne isolation, étanchéité, un drainage des dalles porteuses, un choix judicieux des plantes selon l'usage.

13.1.6. Les espaces libres feront l'objet d'une programmation spécifique valorisant les usages extérieurs des opérations, terrasses communes, patios, jardins, etc., à l'exclusion des fonctions techniques.

13.1.7. Ces projets seront créés dans une stratégie de développement durable notamment :

- rétention des eaux pluviales ;
- absence d'arrosage automatique ;
- amélioration thermique du bâti ;
- amélioration du confort d'usage des programmes, lisibilité des usages ;
- le tout dans un objectif de pérennité et de facilité de gestion et d'entretien.

### **13.2 - Dispositions générales**

13.2.1. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront paysagées et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur).

13.2.2. Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ;

13.2.3. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

13.2.4. Les plantations devront être d'espèces locales.

13.2.5. Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux améliorations de constructions existantes, aux travaux d'extensions, de surélévation, de changement de destination, et de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite sous réserve de ne pas réduire la surface d'espaces verts existante avant travaux.

13.2.6. Les arbres figurant à l'inventaire annexé au règlement du PLU, doivent être protégés. Leur coupe ou abattage ne sera autorisé que pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Ils devront dans ce cas être remplacés par des sujets de même essence.

### 13.3 - Coefficient d'espaces verts

En l'absence de précisions sur le document graphique des planches 1 et 2, le coefficient d'espaces verts s'applique.

13.3.1. A l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, au moins 40 % de la surface du terrain doit être traité en espaces verts. Au moins 30% de la surface du terrain doit être constitué de pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.

13.3.2. Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre, noues, bassin de rétention	coefficient : 1
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient : 0,90
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	coefficient : 0,80
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m	coefficient : 0,30
Murs végétalisés (coefficient appliqué à la surface verticale de mur)	coefficient : 0,15
EVERGREEN ou dalles béton-gazon, hors surfaces de stationnement	coefficient : 0,30

13.3.3. Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développements (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m minimum pour les arbres à grand développement (hauteur : au-delà de 15m à l'âge adulte).

Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,10m pour les plantes grasses et de 0,50m pour des petits arbustes.

### **ARTICLE UV14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UV15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UV16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE BATI ET URBAIN**  
*(VOIR 4C : LIVRET ILLUSTRÉ)*

**ARTICLE 1 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLES**

L'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments paysagers et patrimoniaux remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Ainsi, les travaux réalisés sur les immeubles existants figurant à l'inventaire ci-dessous et au plan « protection du patrimoine bâti », pourront être autorisés sous les conditions suivantes :

- Pour les bâtiments à préserver, seuls pourront être autorisés les travaux destinés à les restituer dans un état plus authentique (ravalement, démolition d'adjonctions, etc.) et les aménagements visant à l'amélioration du confort, des conditions d'habitabilité, de sécurité ainsi qu'une mise aux normes (respect des règlements d'hygiène, sécurité, isolation...).
- Pour les façades à préserver, les travaux de surélévation pourront être autorisés dans le respect du règlement, ainsi que les travaux sur l'arrière du bâtiment. En outre, les travaux énoncés à l'alinéa 1 seront autorisés.
- Pour les ensembles urbains à préserver identifiés au plan, les travaux de démolition / reconstruction, réhabilitation, extension, ou surélévation pourront être autorisés dans le respect des prescriptions du règlement (volume, rythme et proportion des ouvertures, modénatures...) à condition de ne pas nuire à l'homogénéité générale de l'ensemble urbain.

## **ARTICLE 2 : INVENTAIRES DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE**

*Ivry-sur-Seine compte cinq monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (inv. MH) :*

- l'église Saint-Pierre/Saint-Paul – place de la République
- le moulin de la Tour (place du 8 mai 1945)
- l'ancienne manufacture des Œillets – 23 au 33 rue Raspail
- l'hôpital Charles Foix – 7 avenue de la République
- le bâtiment EDF - 22 à 34 rue des Péniches/40 à 44 boulevard du Colonel Fabien

*Ivry-sur-Seine compte trois édifices qui ont obtenu le label Patrimoine du XXème siècle :*

- cité Maurice Thorez – 70 avenue Georges Gosnat
- Tour Raspail – 4 rue Raspail
- Centre Jeanne Hachette – 85 au 97 avenue Georges Gosnat

### **Liste des bâtiments à préserver :**

#### **Centre-Ville**

- 2 au 10 rue Jean-Baptiste Clément
- 1 rue Jean-Baptiste Clément/8 rue Raspail
- 1 place Marcel Cachin
- 79 au 81 avenue Danielle Casanova
- 118 avenue Danielle Casanova
- 26 au 30 rue Marat
- 1 rue Gaston Cornavin/2 rue Robespierre
- 4 rue Descartes
- 5 rue Descartes
- 8 rue Francisco Ferrer
- 5 rue Francisco Ferrer
- 87 rue Jean le Galleu/9 place de l'Eglise (enceinte cimetière)
- 85 au 97 avenue Georges Gosnat
- 70 avenue Georges Gosnat
- Esplanade Georges Marrane
- 6 au 16 rue d'Estienne d'Orves
- 19 rue Gabriel Péri
- 7 rue Raspail
- 12 rue Raspail/1/1bis, rue Blanqui
- 3 rue Auguste Blanqui
- 10 rue Raspail
- 9 au 13 rue Raspail
- 209 et 211 avenue Maurice Thorez
- 15 rue Saint-Just
- 24 rue Saint-Just

- 5 avenue Spinoza
- 27 avenue Spinoza

- 3 rue Louis Rousseau
- 3 place de la République
- 9 Allée du Parc –école Einstein
- 1 place de l'église (presbytère)
- 17 rue Raspail/30 bis, rue Saint-Just
- 4 rue Raspail (les 2 tours)

#### **Ivry-Port**

- 3 boulevard de Brandebourg
- 29 boulevard de Brandebourg
- 88 boulevard Paul Vaillant-Couturier/1 rue Pierre Galais 2 rue Pierre Galais/1 rue Edmée Guillou
- 39 rue Jean-Jacques Rousseau/11-13 rue Edmée Guillou /4-6-8 place de l'Insurrection/ 20-22 rue Pierre Galais
- 50 rue Lénine
- 64 rue Molière
- 84 rue Molière/42 rue Westermeyer
- 103/105 rue Molière
- 1/3 rue Jean Mazet
- 28/30 rue Pierre Rigaud
- 7 et 8 place Léon Gambetta
- 26 rue Westermeyer
- 1bis, rue Pierre Rigaud



### ***Parmentier / Marat***

- 1 avenue de la République et 47 rue Raspail (entrée, porche et puit)
- 2 avenue de la République/1 rue Jean Bonnefoix
- 22 et 26 passage du Lion d'Or
- 2 bis, rue Fouilloux
- 2 rue Kléber /11/13/15 rue Robespierre/40/42/44 rue Marat
- 76/78 rue Marat
- 4 et 6 place Parmentier

### ***Louis Bertrand/ Mirabeau/Sémard***

- 65/67 rue Gabriel Péri
- 26 rue Louis Bertrand
- 42 rue Louis Bertrand
- 60 rue Louis Bertrand/ 50 rue René Villars
- 23 rue Pierre Brossolette/1 rue Pierre Moulié
- 28 rue René Villars
- 48 avenue Pierre Sémard
- 56 avenue Pierre Sémard
- 27 bis, rue Marceau
- 25 rue Christophe Colomb
- 107 rue Victor Hugo/39 avenue Danielle Casanova
- 82 rue Victor Hugo

### ***Petit-Ivry***

- 13 rue Paul Bert (église)
- 2 rue Maurice Berteaux/6 avenue de Verdun
- 10 au 16 rue Maurice Berteaux
- 33 rue Maurice Berteaux
- 35 rue Maurice Berteaux
- 37 rue Maurice Berteaux
- 39 rue Maurice Berteaux
- 41 rue Maurice Berteaux
- 5 rue Louis Marchal
- 9 rue Louis Marchal
- 11 rue Louis Marchal
- 1 rue Albert Meunier
- 3 rue Albert Meunier

- 4 rue Albert Meunier
- 5 rue Albert Meunier
- 7 et 9 rue Albert Meunier
- 10 rue Albert Meunier
- 11 rue Albert Meunier
- 22 rue de Châteaudun
- 1 bis, rue Pierre et Marie Curie
- 2 rue Jean-Marie Poulmarch / 58 ter, avenue Maurice Thorez
- 1 rue Jean-Marie Poulmarch/60 avenue Maurice Thorez
- 2 bis rue Jean-Marie Poulmarch
- 2bis au 4 avenue de Verdun)
- 68 avenue Maurice Thorez
- 103 avenue Maurice Thorez
- 121 avenue Maurice Thorez
- 9 rue Célestino Alfonso
- 2 avenue du Général Leclerc (carrières Delacroix)

### ***Plateau/Monmousseau***

- 2 au 16 rue du professeur Calmette (casernes Lenfant)
- 109 rue Marcel Hartmann
- 204 rue Marcel Hartmann
- 37 rue Amédée Huon/218 au 230 rue Marcel Hartmann (école Paul Langevin)
- 14 avenue Henri Barbusse / 8 6 au 8 bis, rue Alexis Chaussinand / 5- au 9 rue Georgette Rostaing/ 1 au 3 rue Eugène Duchauffour (école Henri Barbusse)
- Route du Fort / remparts Fort d'Ivry
- 54 rue Vérolot
- 140/142 boulevard de Stalingrad

## **Liste des façades à préserver :**

### **Centre-Ville**

- 7 rue Auguste Blanqui
- 13 rue Jean-Baptiste Clément
- 3 rue Jean-Baptiste Clément
- 2 bis, rue Descartes
- 7 rue Descartes
- 11/13 rue Descartes
- 21 rue Descartes
- 24 rue Descartes
- 25 rue Descartes
- 29/31 rue Descartes
- 1, 5, 7, 9, 11 place de la République
- 14 rue Raspail
- 9 avenue Spinoza
- 9 rue Gabriel Péri
- 13 rue Gabriel Péri
- 25/27/29 rue Gabriel Péri
- 39 rue Gabriel Péri / 1 rue d'Estiennes d'Orves
- 41/43 rue Gabriel Péri/ 2 rue d'Estiennes d'Orves
- 1/1 bis, rue Louis Rousseau
- 4 rue Louis Rousseau
- 24 rue Descartes
- 3 rue Georges Jehenne
- 2 Place Marcel Cachin

### **Ivry-Port**

- 60/61 quai Auguste Deshaies -1/3 rue Galilée (le Saint-Raphaël)
- 3 rue Maurice Grandcoing
- 5 au 13 boulevard de Brandebourg
- 75 au 79 boulevard de Brandebourg
- 35 boulevard de Brandebourg
- 15 rue Maurice Couderchet
- 8/10 rue Maurice Gunsbourg/21/25 boulevard du colonel Fabien/9/11 rue Jean Mazet/ 1/2 place Hubert Beuvé Mery
- 58 bis, boulevard du colonel Fabien
- 62 boulevard du colonel Fabien
- 51 boulevard Paul Vaillant-Couturier/3 rue Lénine
- 65/67 boulevard Paul Vaillant-Couturier
- 77 boulevard Paul Vaillant-Couturier
- 86 boulevard Paul Vaillant-Couturier

- 90 boulevard Paul Vaillant-Couturier
- 126 boulevard Paul Vaillant-Couturier
- 12/16 rue Pierre Galais
- 14 rue Edmée Guillou
- 62 rue Maurice Gunsbourg
- 3 rue de la Gare
- 4 avenue Jean Jaurès
- 20 avenue Jean Jaurès
- 24 avenue Jean Jaurès
- 32 avenue Jean Jaurès
- 33 avenue Jean Jaurès
- 35 avenue Jean Jaurès
- 52 avenue Jean Jaurès
- 16 rue de la Révolution
- 7 rue Lénine
- 11 rue Lénine
- 33 rue Lénine /56 rue Jean-Jacques Rousseau
- 38 rue Lénine/27 bis, rue Jean-Jacques Rousseau
- 48 rue Lénine
- 22 rue Pierre Rigaud
- 23 rue Pierre Rigaud
- 7 rue des petits hôtels
- 11 rue des petits hôtels
- 25 rue Jean-Jacques Rousseau (maison de la Citoyenneté)
- 46 rue Jean-Jacques Rousseau
- 58 au 60 rue Jean-Jacques Rousseau
- 39 rue Jules Vanzuppe
- 43 au 45 rue Jules Vanzuppe
- 49 rue Jules Vanzuppe
- 33 bis rue Westermeyer
- 45 rue Westermeyer
- 13 quai Henri Pourchasse
- 3/3 bis, rue Ernest Renan
- 1 rue Maurice Gunsbourg / 1 quai Henri Pourchasse
- 18 rue Pierre Galais
- 17 rue Galilée
- 19 rue Galilée
- 128 boulevard Paul Vaillant-Couturier / 2 boulevard de Brandebourg / 5 place Léon Gambetta
- 14 rue Jean-Jacques Rousseau/27 rue Jules Vanzuppe
- 14 bis, rue Jean-Jacques Rousseau
- 16 rue Jean-Jacques Rousseau
- 18 rue Jean-Jacques Rousseau

### ***Parmentier/Marat***

- 37 rue Raspail/2 villa Bac
- 31/33 rue Saint-Just/24-30 rue Raspail (mur)
- 2 au 10 rue du Quartier Parisien/80 avenue de Verdun

### ***Louis Bertrand/Mirabeau/Sémard***

- 8/10 rue Christophe Colomb
- 31/33 rue Christophe Colomb/43 avenue Danielle Casanova
- 1 rue Pierre Brossolette/64 rue Gabriel Péri
- 2 rue Pierre Brossolette/1 rue Ledru Rollin/4 place Danton
- 11/13 rue Pierre Brossolette
- 88 au 92 avenue Danielle Casanova
- 108/110 avenue Danielle Casanova/12 rue Ledru Rollin
- 120 avenue Danielle Casanova
- 98 rue Victor Hugo
- 83 rue Victor Hugo/2 rue Paul Mazy
- 99/101 rue Victor Hugo
- 24 rue Paul Mazy/39 rue Ledru Rollin
- 30 Rue Pasteur
- 4 rue Pierre Moulie
- 11 rue Pierre Moulie
- 13 rue Pierre Moulie
- 15 rue Pierre Moulie
- 17 rue Pierre Moulie
- 15 rue Ledru Rollin
- 6 avenue Pierre Sémard / 78 rue Marceau
- 24/26 avenue Pierre Sémard
- 34 avenue Pierre Sémard
- 102 rue Victor Hugo/37 avenue Pierre Sémard
- 58/60 avenue Pierre Sémard
- 74 avenue Pierre Sémard
- 61 bis/63 rue Louis Bertrand
- 20 rue Marceau
- 35 rue Marceau
- 22 rue Mirabeau
- 32/34 rue Mirabeau
- 37/39 rue Mirabeau
- 46 rue Mirabeau
- 51 rue Mirabeau
- 54 au 56 rue Mirabeau

- 65/67 rue Mirabeau
- 89 rue Mirabeau

### ***Petit-Ivry***

- 17/19 rue Barbès
- 2 rue Baudin
- 27 rue Baudin
- 4 rue Maurice Berteaux
- 6 rue Maurice Berteaux
- 5/7 rue Maurice Berteaux
- 8 rue Maurice Berteaux
- 9 rue Maurice Berteaux
- 11 rue Maurice Berteaux
- 15 rue Maurice Berteaux
- 17 rue Maurice Berteaux
- 18 rue Maurice Berteaux/13 rue Albert Meunier
- 20 rue Maurice Berteaux/12 rue Albert Meunier
- 22 rue Maurice Berteaux
- 24 rue Maurice Berteaux
- 26 rue Maurice Berteaux
- 27 rue Maurice Berteaux
- 28 rue Maurice Berteaux
- 45 rue Maurice Berteaux
- 47 et 49 rue Maurice Berteaux
- 7 rue des Châlets
- 9 rue des Châlets
- 11 rue des Châlets
- 13 rue des Châlets/40 rue Maurice Berteaux
- 8 rue Albert Meunier
- 7 rue Louis Marchal
- 14 rue Louis Marchal/36 rue Maurice Berteaux
- 5 rue de Châteaudun
- 7 rue de Châteaudun
- 8 au 10 rue de Châteaudun
- 11 au 27 rue de Châteaudun
- 18 au 34 rue de Châteaudun (pour le 22 rue de Châteaudun, façade du bâtiment derrière la véranda sur rue)
- 35 rue de Châteaudun
- 47 au 51 rue de Châteaudun
- 60 au 66 rue Jean Le Galleu
- 4 au 6 rue Jean-Marie Poulmarch
- 17 rue Jean-Marie Poulmarch/25 rue Baudin
- 8 au 96 rue Jules Ferry
- 48 avenue Maurice Thorez
- 46 bis avenue Maurice Thorez

- 6 rue Pierre et Marie Curie
- 23 rue Pierre et Marie Curie
- 36 rue Pierre et Marie Curie
- 10 avenue de Verdun

### **Liste des ensembles urbains à préserver :**

#### ***Centre-ville***

- 211 au 211 bis, rue Maurice Thorez/1 au 11 place de la République/1 au 3 rue Louis Rousseau
- 1 au 5 bis rue Jean-Baptiste Clément / 8/10 rue Raspail / 2 rue Auguste Blanqui
- 2/4 rue d'Estienne d'Orves / 41, 43 rue Gabriel Péri
- 2 au 4 rue Georges Jehenne / 25 à 29 rue Gabriel Péri
- 1 au 5 rue Georges Jehenne
- 7 au 23 rue Gabriel Péri / 1 au 5 bis, rue Voltaire
- 6 au 14 rue Louis Rousseau

#### ***Ivry-Port***

- 82 au 86 boulevard Paul Vaillant-Couturier/2 rue Edmée Guillou
- 88 au 94 boulevard Paul Vaillant-Couturier/1 rue Pierre Galais
- 12 au 34 avenue Jean Jaurès
- 3 au 21 rue des Petits Hôtels
- 4 au 20 rue des Petits Hôtels
- 2 rue Elisabeth/14 au 22 rue Jean-Jacques Rousseau/27 au 55 rue Jules Vanzuppe
- 5 au 11 rue Lénine/56 bis, boulevard Paul Vaillant-Couturier

#### ***Louis Bertrand/ Mirabeau/Sémard***

- 11 au 17 rue Pierre Brossolette
- 76 au 106 avenue Danielle Casanova
- 4 bis, rue Paul Mazy/2 au 14 rue Christophe Colomb
- 15 à 17 rue Christophe Colomb
- 29/33 rue Christophe Colomb / 43 avenue Danielle Casanova
- 98 au 102 rue Victor Hugo/37 avenue Pierre Sémard

- 1 au 11 rue des Jardins
- 2 rue Paul Mazy/83 rue Victor Hugo
- 52 au 72 rue Marceau
- 9 au 19 bis, rue Ledru Rollin
- 35 au 39 rue Mirabeau et 45 rue Mirabeau
- 52 au 58 rue Mirabeau
- 2 au 8 avenue Pierre Sémard
- 12 au 14 bis, avenue Pierre Sémard
- 16 bis au 36 avenue Pierre Sémard
- 44/46 avenue Pierre Sémard
- 58 au 74 bis, avenue Pierre Sémard/2 rue Louis Bertrand

#### ***Petit-Ivry***

- 13 au 29 rue Barbès
- 26 au 28 rue Barbès
- 2 au 6 rue Jean-Marie Poulmarch/52 bis au 58 ter, avenue Maurice Thorez
- 60/60 bis avenue Maurice Thorez/1 rue Jean-Marie Poulmarch
- 10 au 16 rue Maurice Berteaux

#### ***Plateau/Monmousseau***

- Impasse Tellier (côté impair)
- Impasse des Peupliers (côtés pair et impair)

**TITRE 5 : EMBLEMENTS RESERVES**

**ARTICLE 1 : EMBLEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENTS**

<b>N°</b>	<b>Désignation</b>	<b>Objet</b>	<b>Superficie</b>	<b>Parcelles concernées en totalité ou en partie</b>	<b>Bénéficiaires</b>
E 1	MARCEL CACHIN	Emprise ferroviaire		AK 25 et 136	SNCF
E 2	JEAN-BAPTISTE CLEMENT	Espace vert public	435 m²	AN 29	Commune
E 3	VENISE GOSNAT	Extension équipement sportif	924 m²	AI 176	Commune
E 4	HARTMANN	Espace vert public	5 337 m²	AF 1	Commune
E 5	VERDUN	Aménagement du tramway T9 Paris/Orly-Ville	210 m²	X 117 en partie	Ile-de-France Mobilité
E 6	24 à 30 rue René Villars	Création d'un espace public	968 m²	K71, K74	Commune

**ARTICLE 2 : EMPLACEMENTS RESERVES POUR LOGEMENTS**

<i><b>N</b></i>	<i><b>Désignation</b></i>	<i><b>Superficie</b></i>	<i><b>Parcelles concernées en totalité ou en partie</b></i>	<i><b>Bénéficiaire</b></i>	<i><b>Programme</b></i>
L 1	35 rue Paul Bert	202 m²	X 46	Commune	Logements
L 2	15 à 17 rue Truillot	25 889 m²	AK 136 En partie	EPA ORSA	Logements, activité, équipement, commerces.
L 3	18 impasse de la Paix / 21 rue de la Paix	193 m²	AB 71	Commune	Logements

**ARTICLE 3 : EMBLEMENTS RESERVES POUR EMPRISE ROUTIERE**

<b>N°</b>	<b>Catégorie des voies</b>	<b>Nom des voies</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Largeur future</b>	<b>Observations</b>
<b>V 1</b>		Cours	Département	21 m (largeur moyenne)	
<b>Voies communales</b>					
<b>V 2</b>		rue Carnot	Commune	14 m	Du n°27 au 29 / Parcelle AB229 en partie
<b>V 3</b>		rue du Colombier	Commune	10 m	côté pair
<b>V 4</b>		rue du 19 mars 1962	Commune	12 m	n° 15 : parcelle R 24
<b>V 5</b>		rue des Frères Blais	Commune	10 m	n° 2 au 18 bis Parcelles : AH 139, 248, 16, 17, 19, 20, 147, 24, 25, 133, 137
<b>V 6</b>		rue Gagnée	Commune	16 m	parcelle BC 62 n° 1 à 23
<b>V 7</b>		rue Gaston Monmousseau	Commune	14 m	
<b>V 8</b>		impasse Henri Martin	Commune	10 m	
<b>V 9</b>		rue d'Ivry / rue Ernest Renan	Commune	14 m	
<b>V 10</b>		Sentier des Malicots	Commune	10 m	parcelles AF 113 n° 23 / 70 n° 3 – 150 n° 3
<b>V 11</b>		rue Marat	Commune	12 m	parcelle AL 75 : n° 81 // parcelle AL 13 : n° 83
<b>V 12</b>		rue du Quartier Parisien	Commune	10 m + pan coupé	AB 210
<b>V 13</b>		rue Raymond Lefèvre	Commune	14 m, 12 m	
<b>V 14</b>		rue Truillot	Commune	10 m, 12 m	
<b>V 15</b>		rue Vérolot	Commune	14 m	de la rue Raymond Lefèvre à la limite d'Ivry



<b>N°</b>	<b>Catégorie des voies</b>	<b>Nom des voies</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Largeur future</b>	<b>Observations</b>
<b>V 16</b>		angle rues Jules Ferry / Jean-Marie Poulmarch	Commune	pan coupé	
<b>V 17</b>		Quai Marcel Boyer	Commune	14 m	Parcelle A 297 : n° 12 // Parcelles A 287 et 78 : n° 13-14-15
<b>V 18</b>		Rue Molière	Commune	Actuelle 12m Future 14 m	Parcelle AV 1 n° 58 / Parcelle AV 106 n° 56
<b>V 19</b>		Sentier des herbeuses	Commune	4 m	Parcelles AB 87, 88, 89, 90, 91, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 162, 191, 213 Cheminement piéton
<b>V 20</b>		Angle rue Maurice Gunsbourg/ Jean Jaurès	Commune	5,3 m	Parcelle AT 63 n° 36 à 40 Av. Jean Jaurès / Superficie estimée : 145 m²
<b>V 21</b>		Allée Janine Niépce	Commune	4,7 m	Parcelle P 33 / Superficie : 470 m²
<b>V22</b>		Jean Le Galleu / Rue Paul Langevin (création d'une voie)	Commune	14 m	P 74 Superficie : 900 m²
<b>V23</b>		Création d'une liaison piétonne entre les rues Gaston Picard et Georgette Rostaing	Commune	4,50 m	Q69, Q70 en partie Superficie 125 m²
<b>V24</b>		Création d'une liaison entre les rues Buessard et Olympe de Gouges (liaisons Est-Ouest/Nord-Sud pour achever le maillage)	Commune	15 m	S 12, S 125, S 220 Superficie : 1632 m²
<b>V25</b>		Elargissement du trottoir avenue Jean Jaurès sur 3 m de large, jusqu'à la rue Witchiz et aménagement du carrefour entre les rues Witchiz et le Port à l'Anglais (élargissement en limite avec Vitry)	Commune	3 m	Parcelles AR38, AR 116, AR 88, P73, P74, P103 / Superficie : 680 m²

## **TITRE 6 : SERVITUDES RELATIVES AUX CHEMINS DE FER**

## I - GENERALITES

Servitudes relatives aux chemins de fer

Servitudes de grande voirie :

- alignement
- occupation temporaire des terrains en cas de réparation
- distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés
- mode d'exploitation des mines, carrières et sablières.

Servitudes spéciales :

- constructions
- excavations
- dépôts de matières inflammables ou non
- servitudes de débroussaillage.

Référence des textes législatifs qui permettent de les instituer :

- Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Décret du 22 mars 1942.
- Code minier : articles 84 modifié et 107
- Code forestier : articles L.322-3 et L.322-4
- Loi du 29 décembre 1892 "occupation temporaire".
- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié en son article 6 par la loi du 27 octobre 1942 relatif à la servitude de visibilité concernant les voies publiques et les croisements à niveau.
- Décret n°59-962 du 31 juillet 1959 modifié concernant l'emploi des explosifs dans les minières et carrières.
- Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales.
- Décret N°69-601 du 10 juin 1969 relatif à la suppression des installations lumineuses de nature à créer un danger pour la circulation des trains.
- Décret N°80-331 du 7 mai 1980 portant règlement général des industries extractives.
- Fiche note 11.18 BIG. N°78.04 du 30 mars 1978.

Ministère des transports - Direction Générale des transports intérieurs - Direction des transports terrestres.

## II - PROCEDURE D'INSTITUTION

### A - Procédure

Application des dispositions de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, qui a institué des servitudes à l'égard des propriétés riveraines de la voie ferrée.

Sont applicables aux chemins de fer :

- Les lois et règlements sur la grande voirie qui ont pour objet d'assurer la conservation des fossés, talus, haies et ouvrages, le pacage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques (articles 2 et 3 de la loi du 15 juillet 1845) ;

- Les servitudes spéciales qui font peser des charges particulières sur les propriétés riveraines afin d'assurer le bon fonctionnement du service public que constituent les communications ferroviaires (article 5 et suivants de la loi du 15 juillet 1845) ;
- Les lois et règlements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics (loi du 29 décembre 1892 sur l'occupation temporaire).

Les servitudes de grande voirie s'appliquent dans des conditions un peu particulières :

### Alignement

L'obligation d'alignement :

- s'impose aux riverains de la voie ferrée proprement dite et à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que gares, cours de gare et avenues d'accès non classées dans une autre voirie ;
- ne concerne pas les dépendances qui ne font pas partie du domaine public où seule existe l'obligation éventuelle de bornage à frais communs.

L'alignement accordé et porté à la connaissance de l'intéressé par arrêté préfectoral, a pour but essentiel d'assurer le respect des limites du chemin de fer.

L'Administration ne peut pas, comme en matière de voirie, procéder à des redressements ni bénéficier de la servitude de reculement (Conseil d'État, arrêt Pourreyon 3 juin 1910).

### Mines et carrières

Si les travaux de recherches ou d'exploitation d'une mine sont de nature à compromettre la conservation des voies de communication, il y sera pourvu par le Préfet.

Les cahiers des charges des concessionnaires indiquent que ces derniers doivent obtenir des préfets des autorisations spéciales, lorsque les travaux doivent être exécutés à proximité des voies de communications, la distance étant déterminée dans chaque cas d'espèce.

### B - Indemnisation

L'obligation de procéder à la suppression de constructions existant au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement des nouvelles voies ferrées (article 10 de la loi du 15 juillet 1845), ouvre aux propriétaires un droit à indemnité fixée comme en matière d'expropriation.

L'obligation de procéder à la suppression de plantations, excavations, couvertures en chaumes, amas de matériaux existant au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10) ouvre aux propriétaires un droit à indemnité déterminée par la juridiction administrative, selon les règles prévues en matière de dommage de travaux publics.

L'obligation de débroussaillage, conformément aux termes des articles L.322-3 et L.322-4 du Code Forestier, ouvre aux propriétaires un droit à indemnité. En cas de contestation l'évaluation en sera faite en dernier ressort par le Tribunal d'Instance.

Une indemnité est due aux concessionnaires de mines établies antérieurement, du fait du dommage permanent résultant de l'impossibilité d'exploiter des richesses minières dans la zone prohibée.

En dehors des cas énoncés ci-dessus, les servitudes applicables aux riverains du chemin de fer n'ouvrent pas droit à indemnité.

### C - Publicité

En matière d'alignement, délivrance de l'arrêté d'alignement par le Préfet.

## **III - EFFETS DES SERVITUDES**

### A - Prerogatives de la puissance publique.

#### 1°) Prerogatives exercées directement par la puissance publique

Possibilité pour la S.N.C.F. quand le chemin de fer traverse une zone boisée, d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de largeur calculée du bord extérieur de la voie et après en avoir avisé les propriétaires, les travaux de débroussaillage de mort-bois (articles L.322-3 et L.322-4 du Code Forestier).

#### 2°) Obligations de faire imposer aux propriétaires

Obligation pour le riverain avant tous travaux de construction de demander la délivrance de son alignement.

Obligation pour les propriétaires riverains de procéder à l'élagage des plantations situées sur une longueur de 50 mètres mesurée sur l'axe de la route de part et d'autre des passages à niveau ainsi que celles faisant saillie sur la zone ferroviaire après intervention pour ces dernières d'un arrêté du Préfet (loi des 16-24 août 1790 ). Sinon intervention d'office de l'Administration.

Obligation pour les riverains d'une voie communale au croisement d'une voie ferrée de maintenir, et ce, sur une distance de 50 mètres de part et d'autre du centre du passage à niveau, les haies à une hauteur de 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées et les arbres de haut jet à 3 mètres (Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales).

Application aux croisements à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée, des dispositions relatives aux servitudes de visibilité, figurant au décret-loi du 30/10/1935 modifié par la loi du 27 /10/1942.

Obligation pour les propriétaires, sur ordre de l'Administration, de procéder moyennant indemnité, à la suppression des constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux combustibles ou non existant dans les zones de protection édictées par la loi du 15/7/1845 et pour l'avenir, lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10, loi du 15/7/ 1845).

En cas d'infractions aux prescriptions de la loi du 15/7/1845 réprimées comme en matière de grande voirie, les contrevenants sont condamnés par le Juge administratif à supprimer dans un délai donné, les constructions, plantations, excavations, couvertures, dépôts contraires aux prescriptions; sinon la suppression a lieu d'office aux frais du contrevenant (article 11 alinéas 2 et 3, loi du 15 juillet 1845).

## B - Limitation au droit d'utiliser le sol

### 1°) Obligations passives

Obligation pour les riverains voisins d'un croisement à niveau de supporter les servitudes résultant d'un plan de dégagement établi en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié le 27 octobre 1942 concernant les servitudes de visibilité.

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer. Cette distance est mesurée, soit de l'arrête supérieure du déblai, soit de l'arrête inférieure du talus du remblai, soit du bord extérieur des fossés du chemin et à défaut d'une ligne tracée à 1,50 mètre à partir des rails extérieurs de la voie de fer. L'interdiction ne s'impose qu'aux riverains de la voie ferrée proprement dite et non pas aux dépendances du chemin de fer non pourvues de voies, elle concerne non seulement les maisons d'habitation mais aussi les magasins, hangars, écuries ... (article 5 de la loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de planter des arbres à moins de 6 mètres de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement et des haies vives à moins de 2 mètres. Le calcul de la distance est fait d'après les règles énoncées ci-dessus en matière de construction (application des règles édictées par l'article 5 de la loi du 9 ventôse an XIII).

Interdiction d'établir aucun dépôt de pierres ou objets non inflammables pouvant être projetés sur la voie à moins de 5 mètres. Les dépôts effectués le long des remblais sont autorisés lorsque la hauteur du dépôt est inférieure à celle du remblai (article 8, loi du 15 juillet 1845).

Interdiction d'établir aucun dépôt de matières inflammables et des couvertures en chaume à moins de 20 mètres d'un chemin de fer.

Interdiction aux riverains d'un chemin de fer qui se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, de pratiquer des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus (article 6, loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de déverser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie ferrée (art 3, loi du 15 juillet 1845).

### 2°) Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir par autorisation préfectorale, une dérogation à l'interdiction de construire à moins de 2 mètres du chemin de fer, lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent, et ce, après consultation de la S.N.C.F. (article 9, loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les riverains propriétaires de constructions antérieures à la loi de 1845 ou existant lors de la construction d'un nouveau chemin de fer, de les entretenir dans l'état où elles se trouvaient à cette époque (article 5, loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir par décision du Préfet, une dérogation à l'interdiction de planter des arbres (distance ramenée de 6 mètres à 2 mètres) et des haies vives (distance ramenée de 2 mètres à 0,50 mètre).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'exécuter des travaux concernant les mines et carrières, à proximité des voies ferrées à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale déterminant dans chaque cas la distance à observer entre le lieu des travaux et le chemin de fer.

Possibilité pour les propriétaires riverains de pratiquer des excavations, en bordure d'une voie ferrée en remblai de plus de 3 mètres dans la zone d'une largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du Préfet délivrée après consultation de la S.N.C.F.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des dépôts d'objets non inflammables, dans la zone de prohibition lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du Préfet.

Les dérogations accordées à ce titre sont toujours révocables (article 9, loi du 15 juillet 1845).

## NOTICE TECHNIQUE

### DES SERVITUDES GREVANT LES PROPRIETES RIVERAINES DU CHEMIN DE FER

L'article 3 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer rend applicable aux propriétés riveraines de la voie ferrée, les servitudes prévues par les lois et règlements sur la grande voirie qui concerne notamment :

- L'alignement.
- L'écoulement des eaux.
- La distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés.

D'autre part, les articles 5 et 6 de ladite loi instituent des servitudes spéciales en ce qui concerne les distances à respecter pour les constructions et excavations le long de la voie ferrée.

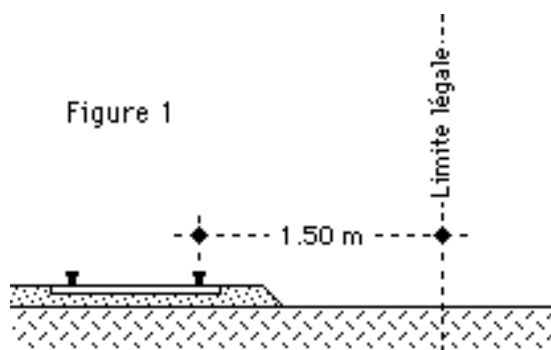
De plus, en application du décret-loi du 30 octobre 1935, modifié par la loi du 27 octobre 1942, des servitudes peuvent grever les propriétés riveraines du chemin de fer en vue d'améliorer la visibilité aux abords des passages à niveau.

Les distances fixées par la loi du 15 juillet 1845 sont calculées à partir de la limite légale du chemin de fer, laquelle est indépendante de la limite réelle du domaine concédé à la SNCF.

Selon l'article 5 de cette loi, la limite légale du chemin de fer est déterminée de la manière suivante :

#### **a) voie en plateforme sans fossé**

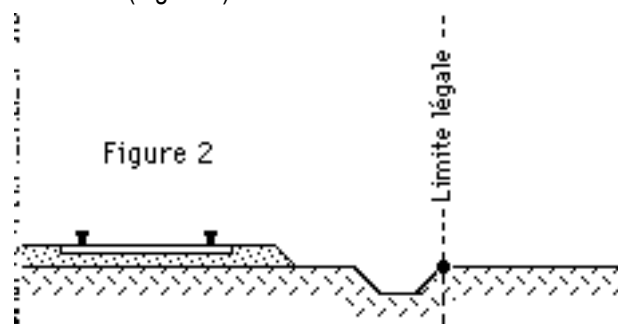
Une ligne idéale tracée à 1,50 m du rail extérieur. (Figure 1)





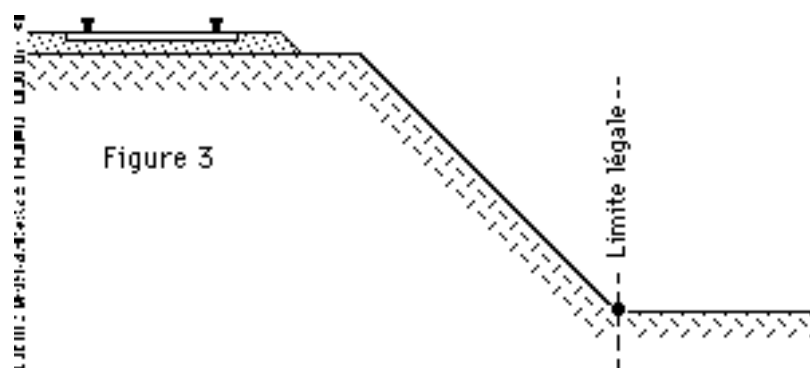
**b) voie en plateforme avec fossé**

Le bord extérieur du fossé. (Figure 2)



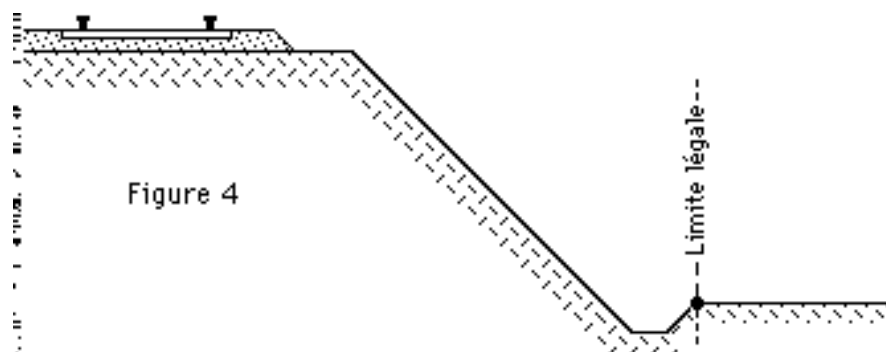
**c) voie en remblai**

L'arête inférieure du talus du remblai. (Figure 3)



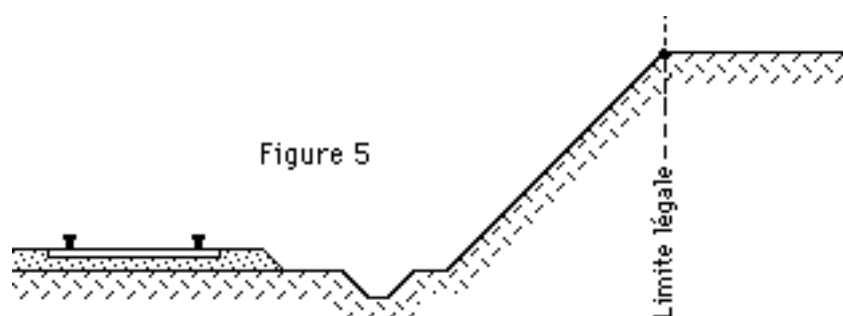
ou

Le bord extérieur du fossé si cette voie comporte un fossé. (Figure 4)

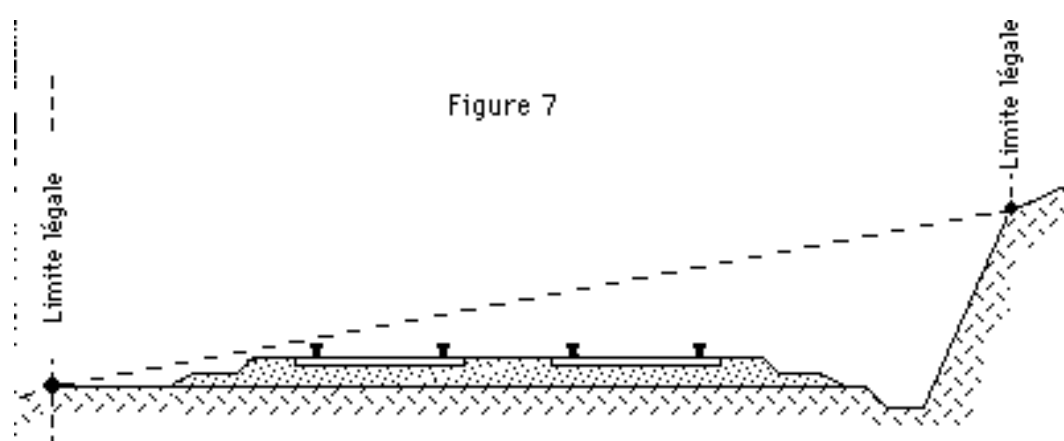
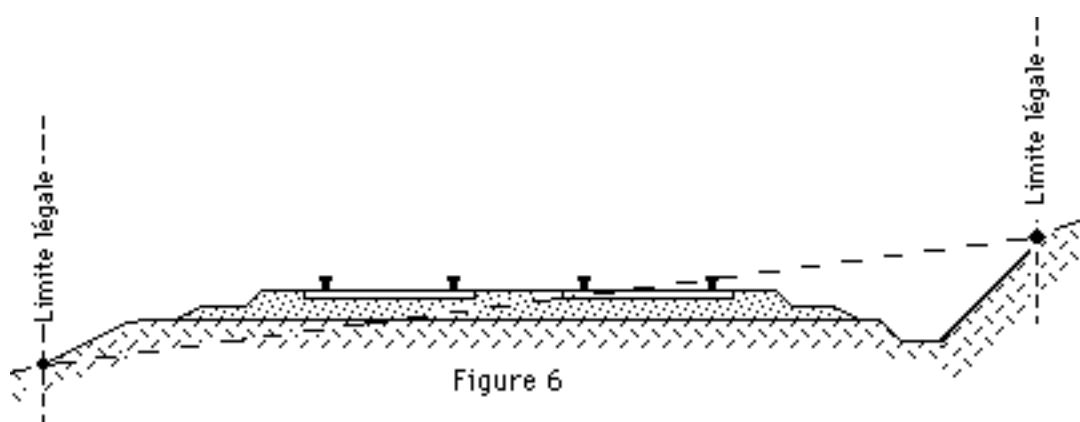


## d) voie en déblai

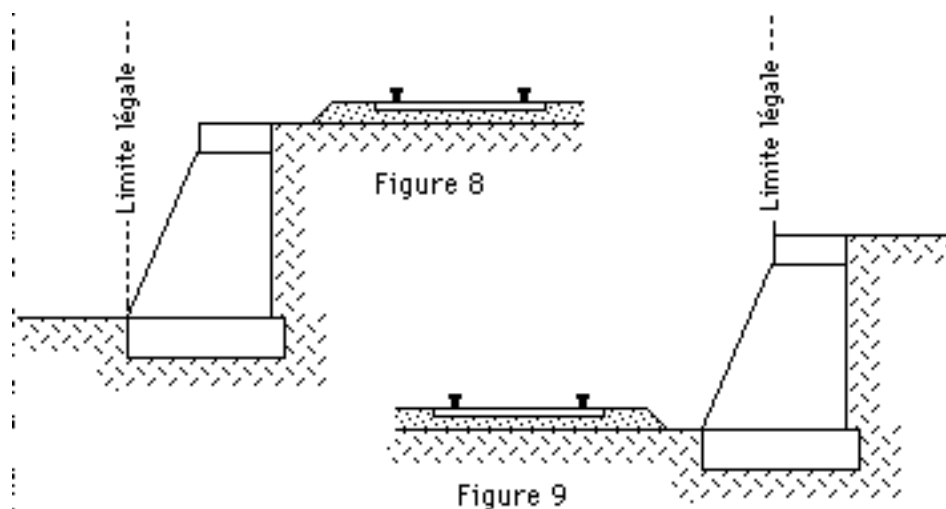
L'arête supérieure du talus du déblai. (Figure 5)



Dans le cas d'une voie posée à flanc de coteau, la limite légale à considérer est constituée par le point extrême des déblais ou remblais effectués pour la construction de la ligne et non la limite du talus naturel. (Figures 6 et 7)



Lorsque le talus est remplacé par un mur de soutènement, la limite légale est, en cas de remblai, le pied et, en cas de déblai, la crête de ce mur. (Figures 8 et 9)



Lorsque le chemin de fer est établi en remblai et que le talus a été rechargé ou modifié par suite d'apport de terre ou d'épuration de ballast, la limite légale pourra être déterminée à partir du pied du talus primitif, à moins toutefois que cet élargissement de plateforme ne soit pas destiné à l'établissement prochain de nouvelles voies.

En bordure des lignes à voie unique, dont la plateforme a été acquise pour deux voies, la limite légale est déterminée en supposant la deuxième voie construite avec ses talus et fossés.

Il est, par ailleurs, fait observer que les servitudes prévues par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer n'ouvrent pas droit à indemnité.

Enfin, il est rappelé qu'indépendamment des servitudes énumérées ci-dessus dont les conditions d'application vont être maintenant précisées- les propriétaires riverains du chemin de fer doivent se conformer, le cas échéant, aux dispositions de la loi de 1845, concernant les dépôts temporaires et l'exploitation des mines et carrières à proximité des voies ferrées.

## **1- Alignement**

L'alignement est la procédure par laquelle l'Administration détermine les limites du domaine public ferroviaire.

Tout propriétaire riverain du chemin de fer qui désire élever une construction ou établir une clôture, doit demander l'alignement. Cette obligation s'impose non seulement aux riverains de la voie ferrée proprement dite, mais encore à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que : gare, cours de gare, avenues d'accès ...

L'alignement est délivré par arrêté préfectoral. Cet arrêté indique aussi la limite des servitudes à l'intérieur de laquelle il est interdit en application de la loi du 15 juillet 1845, d'élever des constructions, d'établir des plantations ou d'effectuer des excavations.

L'alignement ne donne pas aux riverains du chemin de fer les droits qu'il confère le long des voies publiques, dits "aisance de voirie". Ainsi, aucun accès ne peut être pris sur la voie ferrée.

## 2- Ecoulement des eaux

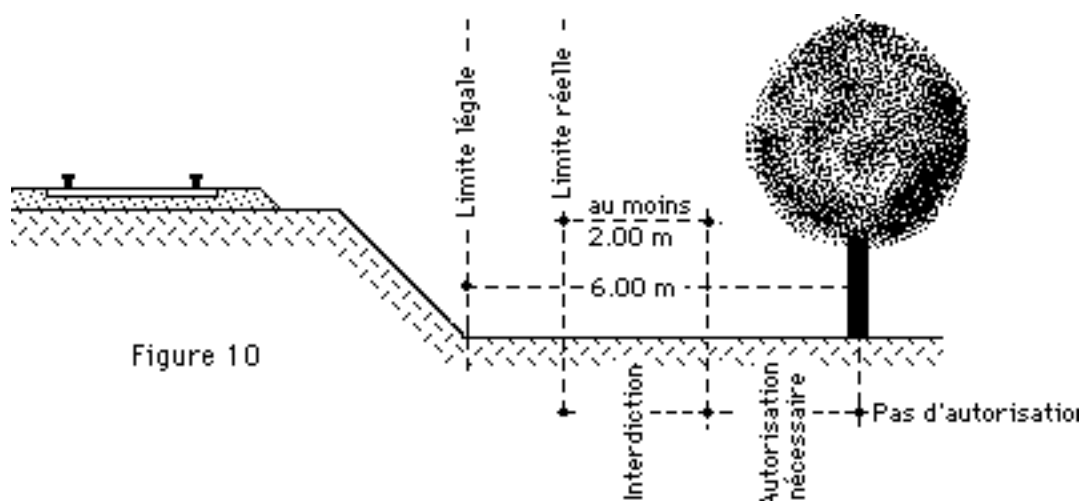
Les riverains du chemin de fer doivent recevoir les eaux naturelles telles que eaux pluviales, de source, ou d'infiltration provenant normalement de la voie ferrée; ils ne doivent rien entreprendre qui serait de nature à gêner leur libre écoulement ou à provoquer leur refoulement dans les emprises ferroviaires.

D'autre part, si les riverains peuvent laisser écouler sur le domaine ferroviaire les eaux naturelles de leur fond, dès l'instant qu'ils n'en modifient ni le cours ni le volume, par contre, il leur est interdit de déverser leurs eaux usées dans les dépendances du chemin de fer.

## 3 - Plantations

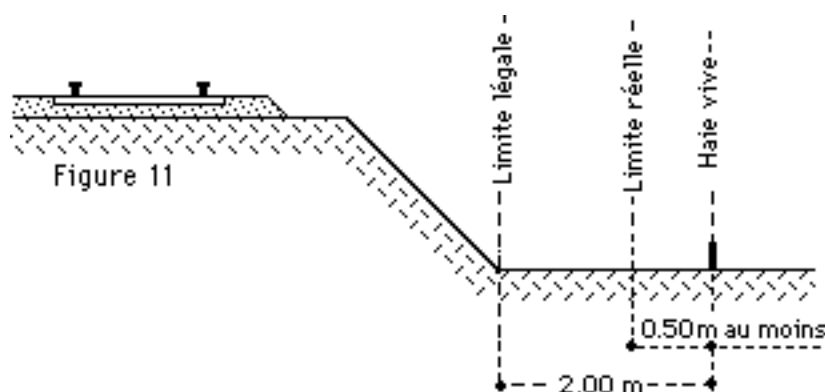
### a) arbres à haute tige

Aucune plantation d'arbres à haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 2 mètres par autorisation préfectorale.



### b) haies vives

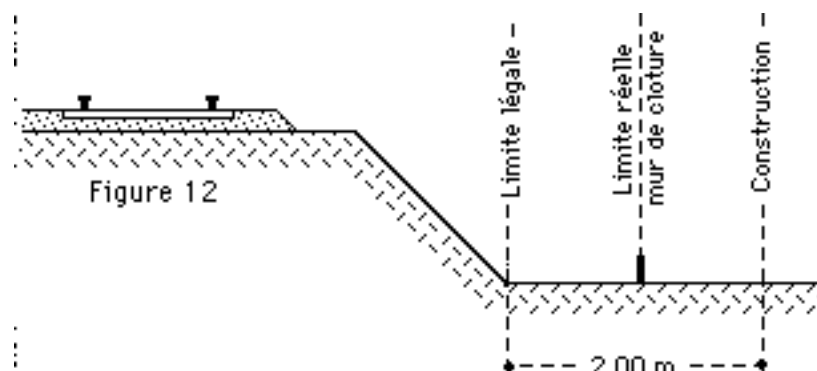
Elles ne peuvent être plantées à l'extrême limite des propriétés riveraines : une distance de 2 mètres de la limite légale doit être observée sauf dérogation accordée par le préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0,50 m.



Dans tous les cas, l'application des règles ci-dessus ne doit pas conduire à planter un arbre à moins de 2 mètres de la limite réelle du chemin de fer et une haie vive à moins de 0,50 m de cette limite.

#### 4 - Constructions

Indépendamment des marges de reculement susceptibles d'être prévues dans les plans d'occupation des sols ou les plans locaux d'urbanisme, aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établi à moins de 2 m de la limite légale du chemin de fer.



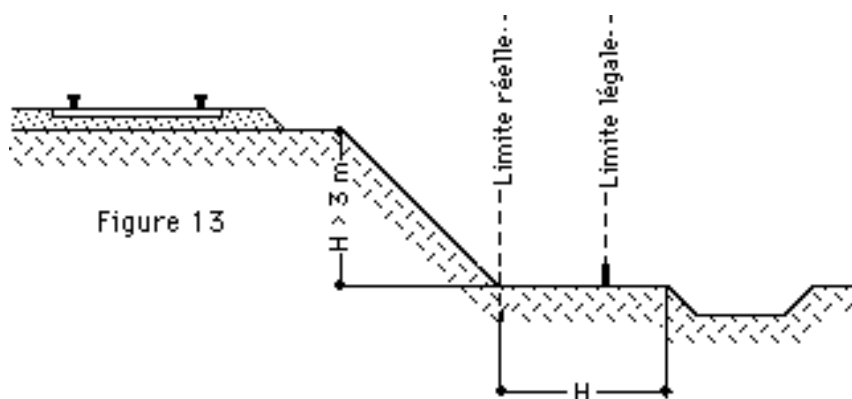
Il résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées, à la limite réelle du chemin de fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite réelle dans le cas où celle-ci est située à moins de 2 m de la limite légale.

Cette servitude de reculement ne s'impose qu'aux propriétés riveraines de la voie ferrée proprement dite, qu'il s'agisse d'une voie principale ou d'une voie de garage, ou encore de terrains acquis pour la pose d'une nouvelle voie.

Il est, par ailleurs, rappelé qu'il est interdit aux propriétaires riverains du chemin de fer d'édifier, sans l'autorisation de la SNCF, des constructions qui, en raison de leur implantation, entraîneraient, par application des dispositions d'urbanisme, la création de zones de prospect sur le domaine public ferroviaire.

#### 5 - Excavations

Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesurée à partir du pied du talus.



## **6 - Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau.**

Les propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée sont susceptibles d'être frappées de servitudes de visibilité en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

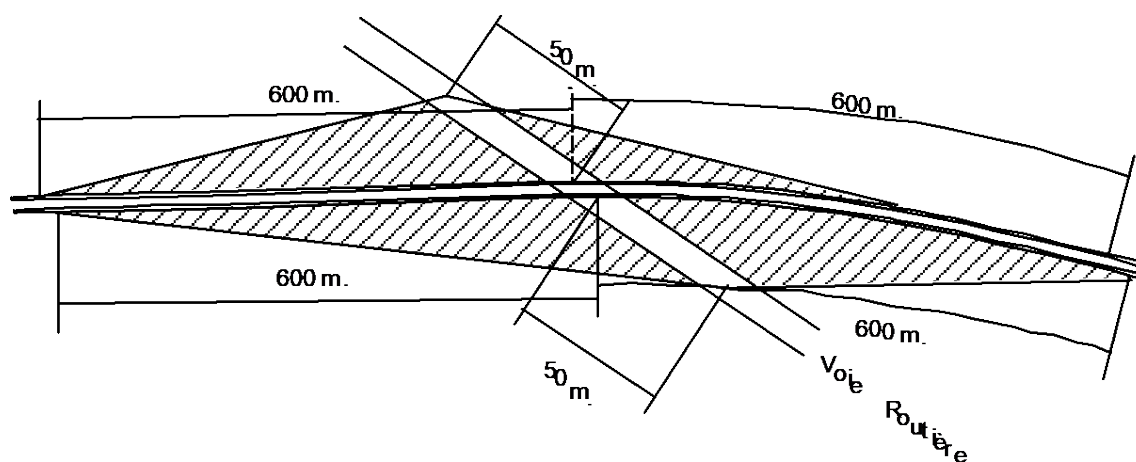
Ces servitudes peuvent comporter, suivant le cas :

- L'obligation de supprimer les murs de clôture ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toutes superstructures à un niveau déterminé.
- L'interdiction de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations au-dessus d'un certain niveau.
- La possibilité, pour l'Administration, d'opérer la résection des talus, remblais et tout obstacles naturels, de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Un plan de dégagement soumis à enquête détermine, pour chaque parcelle, la nature des servitudes imposées, lesquelles ouvrent droit à indemnité.

A défaut de plan de dégagement, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement soumet à la SNCF, pour avis, les demandes de permis de construire intéressant une zone au voisinage des passages à niveau non gardés.

Cette zone est représentée par des hachures sur le croquis ci-dessous. (Figure 14)



## ***TITRE 7 : SERVITUDE DE CÂBLAGE***

Les arrêtés municipaux en date des 21 juillet 2008 et 8 décembre 2008 instituent une servitude de câblage sur les immeubles référencés au tableau ci-après :

Adresses	Références cadastrales
5 rue Lénine	AV 65
7 rue Lénine	AV 64
19 à 23 rue Lénine	AV 92
44 rue Lénine	D 61
61 rue Lénine	AV 2
20 avenue de la République/28-30 rue Jean Trémoulet	AK 50 et 120
16-18 avenue de la République	AK 50
22 rue Mirabeau	L 165
21 rue Westermeyer	C 31
10 rue Galilée	AY 17
17-19 rue Galilée	AY 19 et 20
1 place Léon Gambetta	AY 21
3 place Léon Gambetta	AY 16
7 place Léon Gambetta	AT 23
8 place Léon Gambetta	AT 24
8 avenue Jean Jaurès	AT 28



20 avenue Jean Jaurès	AT 34
84 rue Molière	D 37
106 rue Molière/4 allée Chanteclair	A 260
108, 108A, 108B, 110, 110A, 100B, 110C rue Molière	A 268
113 rue Molière	H 6
115 rue Molière	H 6
32 rue Westermeyer	D 42
15 à 19 rue Jean Jacques Rousseau	C 68
29 rue Jean-Jacques Rousseau	AV 57