

PLAN LOCAL  
D'URBANISME

Ville d'Orly 



# RÈGLEMENT

*Prescrit le 11/04/2013*  
*Arrêté le 28/05/2019*  
*Approuvé le 25/02/2020*

## SOMMAIRE

<b>Titre 1 Dispositions générales</b>	2
<b>Titre 2 Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	8
Zone UA	9
Zone UC	26
Zone UE	44
Zone UJC	63
Zone UJF	78
Zone UJS	93
Zone UP	108
Zone UR	129
Zone UZ	147
<b>Titre 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	158
Zone 1AU	159
<b>Titre 4 Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	166
Zone N	167
<b>Titre 5 Annexes</b>	181
Glossaire	182
Liste des emplacements réservés	194
Liste des arbres et alignements d'arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	196
Liste de patrimoine bâti remarquable repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	197

# Titre 1

## Dispositions générales

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### **1 : Champ d'application territorial du plan**

---

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Orly.

### **2 : Division du territoire en zone**

---

Le territoire d'Orly est divisé en :

#### ***Zones urbaines***

- Zone UA : zone du Vieil Orly et du Centre ancien
- Zone UC : zone d'habitat collectif
- Zone UE : zones d'activités économiques qui comprend trois secteurs :
  - UEa : secteur dédié aux activités économiques, notamment industrielles et artisanales, situées dans le tissu urbain et à proximité des zones d'habitat
  - UEo : secteur dédié à l'usine des eaux
  - UEt : secteur dédié aux activités ferroviaires, aux gares et au site de maintenance et de remisage du tramway
- Zone UJC : zone d'aménagement du secteur du Chemin des Carrières
- Zone UJF : zone d'aménagement du secteur sud du SÉNIA et du Pont de Rungis (Constellation, parkings Air France, franges de la cité-jardin)
- Zone UJS : zone d'aménagement du secteur nord du SÉNIA et du Pont de Rungis (Quinze Arpents, Puits Dixme)
- Zone UP : zone d'habitat individuel et pavillonnaire qui comprend deux secteurs :
  - UPa : secteur d'habitat individuel couvrant le quartier du Parc de la Cloche
  - UPb : secteur d'habitat individuel couvrant les quartiers de Grignon, du Clos Marcel Paul et de la cité-jardin
- Zone UR : zone d'habitat collectif et de renouvellement urbain des quartiers Est d'Orly
- Zone UZ : emprise de la plateforme aéroportuaire

#### ***Zone à urbaniser***

- Zone 1AU : zone à urbaniser située au Trou d'Enfer et dont la vocation est précisée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au secteur des Vœux.

### **Zone naturelle**

- Zone N : zone naturelle à dominante de milieux et paysages naturels à protéger pour des motifs écologiques et la qualité du cadre de vie qui comprend deux secteurs :
  - Ns : secteur de loisirs et de sports
  - Nv : secteur dédié à l'aménagement d'un parc naturel écologique et de loisirs aux Vœux, sur les bords de la Seine, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

## **3 : Organisation du règlement**

---

Afin d'avoir une lecture complète des droits à construire pour une parcelle, il faut se référer à la fois aux dispositions communes à toutes les zones (les règles inscrites dans ce chapitre s'appliquent à toutes les parcelles), ainsi qu'à la réglementation spécifique de la zone à laquelle la parcelle appartient.

Pour les dispositions générales et la réglementation de chaque zone, le règlement s'organise en trois sections, elles-mêmes divisées en huit articles.

### **Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités**

#### **Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

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

1-2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

#### **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

3-1 Emprise au sol

3-2 Hauteur des constructions

3-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3-5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

#### **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

4-1 Caractéristiques architecturales et paysagères

4-2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

4-3 Performances énergétiques

4-4 Performance environnementale globale

4-5 Gestion des risques et des nuisances

#### **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

5-1 Coefficient de biotope par surface

5-2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

5-3 Espaces protégés

## Article 6 : Stationnement

- 6-1 Dispositions générales
- 6-2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés
- 6-3 Pour le stationnement des cycles
- 6-4 Recharge pour véhicules électriques et hybrides
- 6-5 Dispositions particulières

## Section 3 : Équipements et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- 7-1 Dispositions générales
- 7-2 Voirie
- 7-3 Accès

### Article 8 : Desserte par les réseaux

- 8-1 Alimentation en eau potable
- 8-2 Assainissement
- 8-3 Stockage des déchets
- 8-4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

## 4 : Destinations et sous-destinations

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a conduit à une redéfinition des destinations des constructions avec la création de sous-destination. Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées ou soumises à conditions. Le tableau ci-dessous permet de définir plus précisément ces destinations et sous destinations d'un point de vue du Code de l'Urbanisme.

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016)
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b>	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination <i>Hébergement</i> .
	<b>Hébergement</b>	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directes à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<b>Restauration</b>	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

	<b>Commerce de gros</b>	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	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.
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	<b>Cinéma</b>	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du Cinéma et de l'Image Animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

	<b><i>Salles d'art et de spectacles</i></b>	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<b><i>Équipements sportifs</i></b>	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	<b><i>Autres équipements recevant du public</i></b>	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination <i>Équipement d'intérêt collectif et services publics</i> . Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b><i>Industrie</i></b>	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<b><i>Entrepôt</i></b>	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	<b><i>Bureau</i></b>	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	<b><i>Centre de congrès et d'exposition</i></b>	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

# Titre 2

## Dispositions applicables aux zones urbaines

## ZONE UA

La zone UA correspond au secteur du Vieil Orly et du Centre ancien.

### **Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités**

---

#### **Article UA.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement et de construction,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires de stationnement,
- les terrains de camping ou de caravanage et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs,
- les constructions et installations à sous-destination de commerce de gros ainsi que leur extension,
- les constructions et installations à sous-destination d'industrie ainsi que leur extension,
- les constructions et installations à sous-destination exclusive d'entrepôt ainsi que leur extension.

##### **UA.1-2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

Sont soumis à des conditions particulières :

- la construction ou l'aménagement ou l'extension des locaux à destination d'entrepôt situés dans les constructions autres que celles mentionnées à l'article UA.1-1, à la condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
- l'extension des locaux à usage d'industrie, présents dans la zone à la date d'approbation du présent document, à la condition que cette extension n'augmente pas l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU de plus de 10 %, et qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage,

- la construction ou l'aménagement ou l'extension des locaux à destination d'artisanat ou de commerce, à la condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>, et qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage,
- la construction ou l'aménagement de locaux destinés à la restauration, à la condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>,
- la construction ou l'aménagement d'activités et de services qui accueillent une clientèle, à la condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>, et qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage,
- l'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
  - compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

## **Article UA.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

### ***UA.2-1 Linéaires commerciaux et de services de proximité à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme***

**UA.2-1-1** En rez-de-chaussée des constructions implantées le long du linéaire des voies publiques ou privées bordées par un « linéaire commercial et de services de proximité à préserver ou à créer » repéré sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :

- les commerces et activités de service,
- les activités artisanales.

**UA.2-1-2** Le long du « linéaire commercial et de services de proximité à préserver ou à créer » repéré sur le document graphique, en cas de réalisation de locaux commerciaux, de services ou d'artisanat, des bonus sont accordés :

- un bonus de hauteur de 1 mètre en rez-de-chaussée sera autorisé, augmentant la hauteur totale de la construction autorisée de 1 mètre,
- le nombre de place de stationnement sera limité à 1 place minimum par création de commerce, de service ou d'artisanat.

**UA.2-1-3** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

---

### **Article UA.3 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UA.3-1 Emprise au sol**

##### ***UA.3-1-1 Dispositions générales***

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

##### ***UA.3-1-2 Cas particuliers***

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UA.3-2 Hauteur des constructions**

##### ***UA.3-2-1 Dispositions générales***

**UA.3-2-1-1** La hauteur maximale des constructions est exprimée en mètres, par rapport au niveau du terrain naturel ou existant.

**UA.3-2-1-2** Sauf dispositions particulières fixées par le document graphique, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 9,50 mètres à l'égout du toit à pente ou à l'acrotère,
- 12 mètres au point le plus haut de la construction.

##### ***UA.3-2-2 Cas particuliers***

**UA.3-2-2-1** La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

**UA.3-2-2-2** Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques.

#### **UA.3-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### ***UA.3-3-1 Dispositions générales***

Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,

- soit en retrait d'au moins 0,50 mètre.

### ***UA.3-3-2 Cas particuliers***

**UA.3-3-2-1** Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement (cf. glossaire). Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé ou un plan d'alignement est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé ou du plan d'alignement tient lieu d'alignement pour l'application de la règle.

**UA.3-3-2-2** Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour assurer une harmonie avec les séquences bâties existantes,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou cette surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie...),
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini à l'article UA.3-3-1 pour les constructions nouvelles ou par rapport à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dès lors qu'elles ne dépassent pas sur l'emprise des voies et emprises publiques.

### **UA.3-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### ***UA.3-4-1 Dispositions générales***

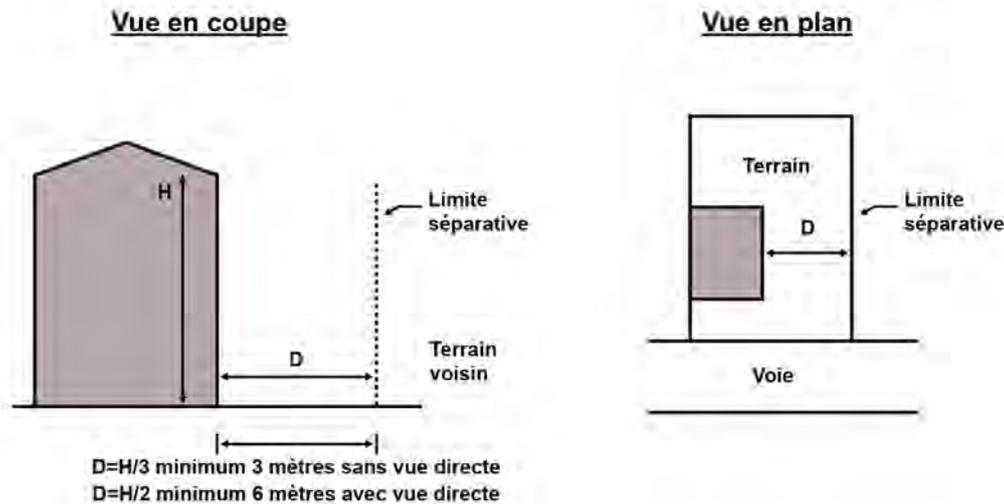
**UA.3-4-1-1** Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

**UA.3-4-1-2** Les constructions doivent être édifiées en retrait de la limite séparative formant le fond du terrain.

**UA.3-4-1-3** Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à :

- soit  $D=H/3$  avec un minimum de 3 mètres si la façade ne comporte pas de vue directe,

- soit  $D=H/2$  avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des vues directes.



### **UA.3-4-2 Cas particuliers**

**UA.3-4-2-1** Les balcons doivent être implantés en retrait des limites séparatives en respectant la distance définie à l'article UA.3-4-1, dès lors qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade.

**UA.3-4-2-2** Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

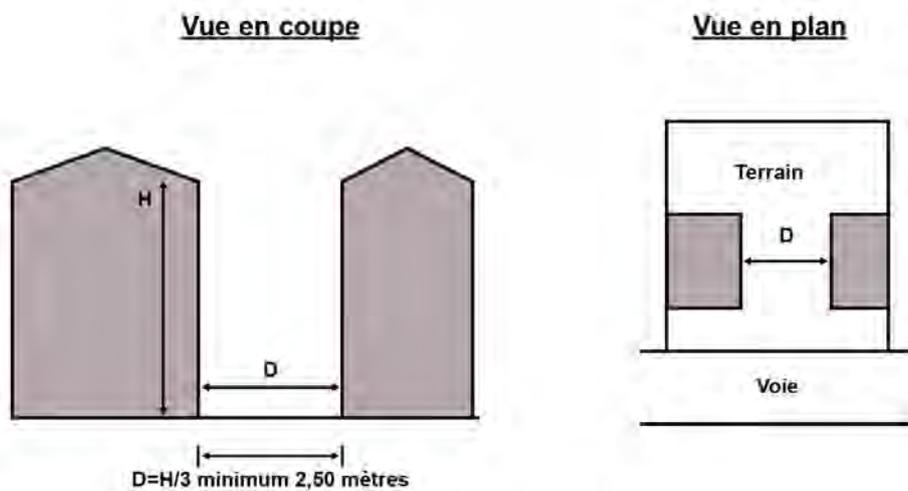
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci et qu'elle ne crée pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains une servitude de cour commune établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire et propre à assurer le respect des distances prévues à l'article UA.3-5,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques,
- pour les annexes ou abris de jardin d'une surface de moins de 15 m<sup>2</sup>, dès lors qu'elles ne créent pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,

- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini à l'article UA.3-4-1.

### **UA.3-5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

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

- au tiers de la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel avec un minimum de 2,50 mètres ( $D=H/3$  avec un minimum de 2,50 mètres).



## **Article UA.4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UA.4-1 Caractéristiques architecturales et paysagères**

#### ***UA.4-1-1 Les principes généraux***

**UA.4-1-1-1** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs non saturées (tons pierre ou ocre, teinte naturelle), aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

**UA.4-1-1-2** Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs.

**UA.4-1-1-3** Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire façon harmonieuse avec les façades existantes.

### ***UA.4-1-2 Les façades***

**UA.4-1-2-1** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons et les clôtures. Les matériaux imités (tels fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les tôles ondulées et les matériaux réfléchissants sont à éviter, sauf dans les ensembles urbains remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan graphique où ils sont interdits.

**UA.4-1-2-2** Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur, et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

**UA.4-1-2-3** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs de baies existantes et les modénatures.

**UA.4-1-2-4** Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie sur la façade.

**UA.4-1-2-5** Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias et des terrasses doivent être canalisés afin d'éviter les salissures des façades.

**UA.4-1-2-6** Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, saillies) peuvent être autorisées.

**UA.4-1-2-7** Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

### ***UA.4-1-3 Les toitures***

**UA.4-1-3-1** Les toitures inclinées doivent présenter une pente maximale de 45°. Elles doivent être recouvertes de matériaux tels que tuiles, pans de zinc verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

**UA.4-1-3-2** Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site et les points de vue les plus éloignés.

**UA.4-1-3-3** Les cheminées, les capteurs solaires et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (tel que les antennes, paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

**UA.4-1-3-4** Les éléments techniques implantés sur toiture devront faire l'objet d'un traitement qualitatif permettant leur bonne insertion depuis l'espace public et les constructions avoisinantes.

**UA.4-1-3-5** Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

**UA.4-1-3-6** Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

**UA.4-1-3-7** Les châssis de toit devront être intégrés à la toiture et ne pas excéder les dimensions suivantes : entre 0,80 mètre et 1,20 mètre de hauteur sur une largeur de 0,60 mètre à 1 mètre.

#### ***UA.4-1-4 Les clôtures***

**UA.4-1-4-1** Une clôture nouvelle sur voie publique ou privée ne pourra pas excéder 2 mètres de hauteur. Les parties pleines des clôtures ne pourront pas excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Sur un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails) pourra être portée jusqu'à 2 mètres maximum et 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**UA.4-1-4-2** Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Le doublage des clôtures type canisse ou filet et les clôtures en matériaux précaires sont interdits.

**UA.4-1-4-3** Une clôture nouvelle sur une limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**UA.4-1-4-4** Un mur plein existant en pierres apparentes doit être conservé ou restauré.

**UA.4-1-4-5** Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.

#### **UA.4-2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

**UA.4-2-1** La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, est interdite.

**UA.4-2-2** La restauration, leur déplacement ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à l'origine.

**UA.4-2-3** Les toits de type Mansart comportant des brisis et des terrassons ne sont pas autorisés dans le périmètre de protection des monuments historiques.

#### **UA.4-3 Performances énergétiques**

**UA.4-3-1** En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme :

- les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation,

- les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,30 mètre sur le plan de la façade.

**UA.4-3-2** Un dépassement de l'emprise au sol maximale déterminée peut être autorisé pour permettre des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ou la mise en place d'un dispositif de protection solaire, dans la limite de 30 centimètres par rapport au nu de la façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces travaux d'isolation thermique par l'extérieur ne devront pas dénaturer le bâti ancien. Les principes constructifs et les modénatures d'origine de ces édifices devront rester apparents pour respecter les caractéristiques du patrimoine local. Les isolations thermiques par l'intérieur seront donc à privilégier pour les constructions possédant des maçonneries anciennes (pierre, brique...).

#### **UA.4-4 Performance environnementale globale**

**UA.4-4-1** Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**UA.4-4-2** La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée.

**UA.4-4-3** L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, est à privilégier.

#### **UA.4-5 Gestion des risques et des nuisances**

##### ***UA.4-5-1 La protection contre le bruit***

**UA.4-5-1-1** En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des arrêtés préfectoraux en date du 3 janvier 2002 définissent le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles sont rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des informations utiles. Dans les bandes d'isolement de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors des demandes de permis de construire.

**UA.4-5-1-2** Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris-Orly approuvé le 3 septembre 1975 et révisé le 21 décembre 2012 concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

##### ***UA.4-5-2 La protection contre les risques liés aux mouvements de terrain***

Un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été approuvé le 21 novembre 2018. Il concerne tout le territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol devront respecter les prescriptions dudit plan approuvé par arrêté préfectoral.

## **Article UA.5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **UA.5-1 Coefficient de biotope par surface**

**UA.5-1-1** 20 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 15 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

**UA.5-1-2** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

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

**UA.5-1-3** L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

### **UA.5-2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

**UA.5-2-1** Au moins 30 % de la surface des marges de retrait imposées depuis l'alignement des voies et emprises publiques, y compris les voies ferrées, doivent être traités en espaces verts. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UA.5-2-2** Pour toute plantation d'arbre de haute tige, un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport aux voies de chemin de fer. Ce recul est porté à 10 mètres minimum pour les arbres à feuilles caduques.

**UA.5-2-3** Les abords des constructions et les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

**UA.5-2-4** Les espaces verts doivent être aménagés suivant les principes :

- de continuité au sein de l'unité foncière, en privilégiant le regroupement des espaces végétalisés,
- de continuité avec les espaces libres voisins s'ils existent, afin de participer à une mise en valeur globale de la ville et aux échanges écologiques,
- de respect de la topographie globale des terrains afin de conserver les vues sur le paysage,

- de multifonctionnalité, en favorisant des usages liés à la gestion des eaux pluviales au sein des espaces végétalisés.

**UA.5-2-5** Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**UA.5-2-6** En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales et rustiques.

### **UA.5-3 Espaces protégés**

Les composantes de la trame verte et bleue et du paysage listées ci-dessous font l'objet de protections spécifiques.

#### ***UA.5-3-1 Talus ferroviaire au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

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

#### ***UA.5-3-2 Arbre remarquable et alignement d'arbres au titre de l'article R. 151-43 du Code de l'Urbanisme***

Les plantations identifiées au document graphique doivent être conservées sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, pour ne pas empêcher l'accès à une parcelle, ou pour répondre à des enjeux de mobilité durable (aménagements liés aux transports en commun ou aux mobilités douces et actives). Dans le cas où un arbre doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre d'essence locale susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique de l'alignement.

## **Article UA.6 - Stationnement**

### **UA.6-1 Dispositions générales**

**UA.6-1-1** Le stationnement des véhicules lié aux constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

**UA.6-1-2** Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- en cas de stationnement perpendiculaire, 5 mètres de longueur pour une place simple, 9 mètres de longueur pour une place double, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement en épi, 5,50 mètres de longueur pour une place simple, pris perpendiculairement à la voie, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement longitudinal, 5 mètres de longueur, et 2,20 mètres de largeur.

**UA.6-2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Le nombre de places de stationnement est fixé selon l'usage de la construction.

<b>Destinations</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>Habitation</b>	<p><b><i>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : - 0,5 place de stationnement par logement.</li> <li>• Au-delà de ce périmètre pour les constructions nouvelles : - 1 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p><b><i>Logement</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : - 1 place de stationnement par logement.</li> <li>• Au-delà de ce périmètre pour les constructions nouvelles : - 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un minimum de 1 place par logement.</li> </ul> <p><b><i>Hébergement</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.</li> </ul>
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• il ne pourra être construit plus de 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à moins de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>• il ne pourra être construit plus de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à plus de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>• 1 aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>
<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 5 chambres entamée.</li> <li>• 1 place réservée et adaptée pour autocar par tranche entamée de 35 chambres.</li> </ul>

<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</li> </ul>
--	--

### **UA.6-3 Pour le stationnement des cycles**

**UA.6-3-1** L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

<b>Destinations</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>Logements de trois pièces principales et plus : 1,50 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> exigée</li> </ul>
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme</li> <li>Au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Restauration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il n'est pas fixé de norme</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction</li> </ul>
<b>École primaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 12 élèves</li> </ul>
<b>Établissement d'enseignement secondaire et supérieur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 5 élèves</li> </ul>

**UA.6-3-2** Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et devra être entièrement dédié au stationnement des deux-roues. En sus, il devra être prévu un espace supplémentaire pour le rangement des poussettes et des engins de déplacement personnel motorisés et non motorisés.

**UA.6-3-3** Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo seront situés dans des espaces dédiés, clos ou non, au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

### **UA.6-4 Recharge pour véhicules électriques et hybrides**

**UA.6-4-1** En plus des obligations de pré-équipements des parcs de stationnement, conformément au décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs, une borne minimum de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être obligatoirement installée pour chaque aire de stationnement de plus de 40 places.

**UA.6-4-2** Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

#### **UA.6-5 Dispositions particulières**

**UA.6-5-1** Pour l'application des précédentes dispositions, chaque emplacement de stationnement entamé est dû.

**UA.6-5-2** Les places commandées peuvent être prises en compte à condition d'avoir au moins une place de stationnement non commandée par logement, dans la limite de deux places en enfilade.

**UA.6-5-3** Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation ou d'un changement de destination de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelle place de stationnement à condition de ne pas supprimer de place existante.

**UA.6-5-4** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public. Leur pente sur les cinq premiers mètres à compter de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parkings de plus de 50 places doivent être doublées pour l'accès au premier niveau de sous-sol et être larges de 6 mètres au moins.

**UA.6-5-5** Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :

- la réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération,
- la concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans.

### **Section 3 : Équipements et réseaux**

---

#### **Article UA.7 - Desserte par les voies publiques ou privées**

##### **UA.7-1 Dispositions générales**

**UA.7-1-1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

**UA.7-1-2** 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.

**UA.7-1-3** Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

### **UA.7-2 Voirie**

**UA.7-2-1** Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.

**UA.7-2-2** Ces dispositions s'appliquent aux ouvertures de voies nouvelles et aux modifications de voies existantes.

### **UA.7-3 Accès**

**UA.7-3-1** Pour être constructible, un terrain doit donner accès sur une voie publique ou privée.

**UA.7-3-2** Cet accès doit être soit direct, soit établi par un acte authentique ou par la voie judiciaire. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

**UA.7-3-3** Un seul accès pour véhicule est autorisé par unité foncière. Toutefois, lorsque la largeur sur la voie de cette unité foncière est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UA.7-3-4** Lorsqu'une construction ou installation est desservie par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation sera moindre.

**UA.7-3-5** La largeur d'un portail d'entrée pour véhicule ne peut excéder 6 mètres.

**UA.7-3-6** L'accès réservé aux piétons, quand il existe, doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

**UA.7-3-7** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

**UA.7-3-8** L'accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage et de mobilier urbain présents sur la voie publique.

## **Article UA.8 - Desserte par les réseaux**

### **UA.8-1 Alimentation en eau potable**

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

## **UA.8-2 Assainissement**

### ***UA.8-2-1 L'assainissement des eaux usées***

**UA.8-2-1-1** Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

**UA.8-2-1-2** Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation est subordonnée à un prétraitement en dehors des espaces publics. Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées.

**UA.8-2-1-3** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et communal d'assainissement.

### ***UA.8-2-2 L'assainissement des eaux pluviales***

**UA.8-2-2-1** Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

**UA.8-2-2-2** L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration... Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible. L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est préconisée pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

**UA.8-2-2-3** Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place afin de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

**UA.8-2-2-4** Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales. Le débit rejeté autorisé est encadré par le Règlement de Service Départemental d'Assainissement du Val-de-Marne et le zonage pluvial départemental. Les valeurs de débit fixées au zonage pluvial départemental ne devront pas être dépassées quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales.

**UA.8-2-2-5** En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

**UA.8-2-2-6** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et territorial d'assainissement

## **UA.8-3 Stockage des déchets**

**UA.8-3-1** Toute construction ou installation nouvelle de plus de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals dans le cas de constructions à vocation industrielle.

**UA.8-3-2** Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement de la Direction environnement, développement durable et prévention des risques et le Cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagements et d'urbanisme.

**UA.8-3-3** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter le dimensionnement minimal suivant :

Nombre de logements de l'opération	Surface minimale du local à déchets à prévoir
de 3 à 6 logements	5 m <sup>2</sup>
de 7 à 11 logements	7 m <sup>2</sup>
de 12 à 15 logements	9 m <sup>2</sup>
de 16 à 19 logements	11 m <sup>2</sup>
de 20 à 23 logements	14 m <sup>2</sup>
au-delà de 24 logements	au minimum 15 m <sup>2</sup> avec obligation d'interroger le service communal d'hygiène et de santé

**UA.8-3-4** Les secteurs équipés de bacs de collecte sélectifs, de type bornes d'apport volontaire enterrées, installées sur la voirie publique, ne sont pas astreints aux normes de stockage des déchets ménagers précitées.

**UA.8-3-5** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, les constructions devront disposer d'un local pour les encombrants et les gros cartons.

**UA.8-4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)**

**UA.8-4-1** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou privé d'alimentation en électricité. Le réseau et les fourreaux de raccordement au réseau d'alimentation en électricité, de téléphonie et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain jusqu'à un point à déterminer avec le gestionnaire de la plateforme.

**UA.8-4-2** Si l'unité foncière est desservie par un réseau de chaleur classé au titre de l'article L.712-1 du Code de l'Énergie, les constructions neuves de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

**UA.8-4-3** Si un transformateur ou un dispositif technique est rendu nécessaire pour l'opération ou l'aménagement de la zone, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement assurant son intégration paysagère au site. Sauf disposition contraire, il devra être implanté hors des angles constitués par une ou des voies.

## ZONE UC

La zone UC correspond aux zones d'habitat collectif.

### **Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités**

---

#### **Article UC.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement et de construction,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires de stationnement,
- les terrains de camping ou de caravanage et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs,
- les constructions et installations à sous-destination de commerce de gros ainsi que leur extension,
- les constructions et installations à sous-destination d'industrie ainsi que leur extension,
- les constructions et installations à sous-destination exclusive d'entrepôt ainsi que leur extension.

##### **UC.1-2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

Sont soumis à des conditions particulières :

- la construction ou l'aménagement ou l'extension des locaux à destination d'entrepôt situés dans les constructions autres que celles mentionnées à l'article UC.1-1, à la condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
- l'extension des locaux à usage d'industrie, présents dans la zone à la date d'approbation du présent document, à la condition que cette extension n'augmente pas l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU de plus de 10 %, et qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage,

- la construction ou l'aménagement ou l'extension des locaux à destination d'artisanat ou de commerce, à la condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>, et qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage,
- la construction ou l'aménagement de locaux destinés à la restauration, à la condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>,
- la construction ou l'aménagement d'activités et de services qui accueillent une clientèle, à la condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>, et qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage,
- l'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
  - compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

## **Article UC.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

### ***UC.2-1 Linéaires commerciaux et de services de proximité à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme***

**UC.2-1-1** En rez-de-chaussée des constructions implantées le long du linéaire des voies publiques ou privées bordées par un « linéaire commercial et de services de proximité à préserver ou à créer » repéré sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :

- les commerces et activités de service,
- les activités artisanales.

**UC.2-1-2** Le long du « linéaire commercial et de services de proximité à préserver ou à créer » repéré sur le document graphique, en cas de réalisation de locaux commerciaux, de services ou d'artisanat, des bonus sont accordés :

- un bonus de hauteur de 1 mètre en rez-de-chaussée sera autorisé, augmentant la hauteur totale de la construction autorisée de 1 mètre,
- le nombre de place de stationnement sera limité à 1 place minimum par création de commerce, de service ou d'artisanat.

**UC.2-1-3** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

---

### **Article UC.3 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UC.3-1 Emprise au sol**

##### ***UC.3-1-1 Dispositions générales***

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

##### ***UC.3-1-2 Cas particuliers***

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UC.3-2 Hauteur des constructions**

##### ***UC.3-2-1 Dispositions générales***

**UC.3-2-1-1** La hauteur maximale des constructions est exprimée en mètres, par rapport au niveau du terrain naturel ou existant.

**UC.3-2-1-2** Sauf dispositions particulières fixées par le document graphique, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 21 mètres à l'égout du toit à pente ou à l'acrotère,
- 22,50 mètres au point le plus haut de la construction.

##### ***UC.3-2-2 Cas particuliers***

**UC.3-2-2-1** La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

**UC.3-2-2-2** Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques.

#### **UC.3-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### ***UC.3-3-1 Dispositions générales***

Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,

- soit en retrait d'au moins 3 mètres.

### ***UC.3-3-2 Cas particuliers***

**UC.3-3-2-1** Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement (cf. glossaire). Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé ou un plan d'alignement est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé ou du plan d'alignement tient lieu d'alignement pour l'application de la règle.

**UC.3-3-2-2** Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou cette surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie...),
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini à l'article UC.3-3-1 pour les constructions nouvelles ou par rapport à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dès lors qu'elles ne dépassent pas sur l'emprise des voies et emprises publiques.

### **UC.3-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

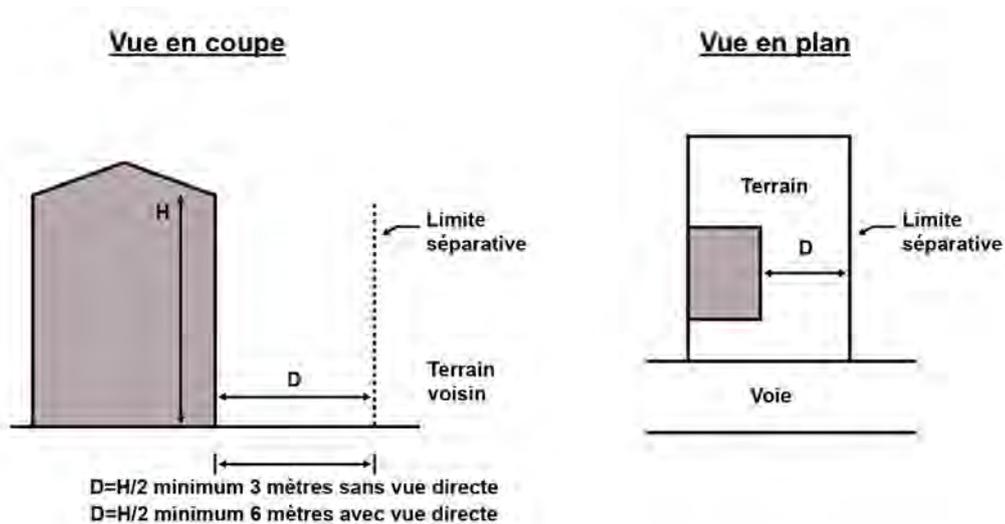
#### ***UC.3-4-1 Dispositions générales***

**UC.3-4-1-1** Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

**UC.3-4-1-2** Les constructions doivent être édifiées en retrait de la limite séparative formant le fond du terrain.

**UC.3-4-1-3** Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à :

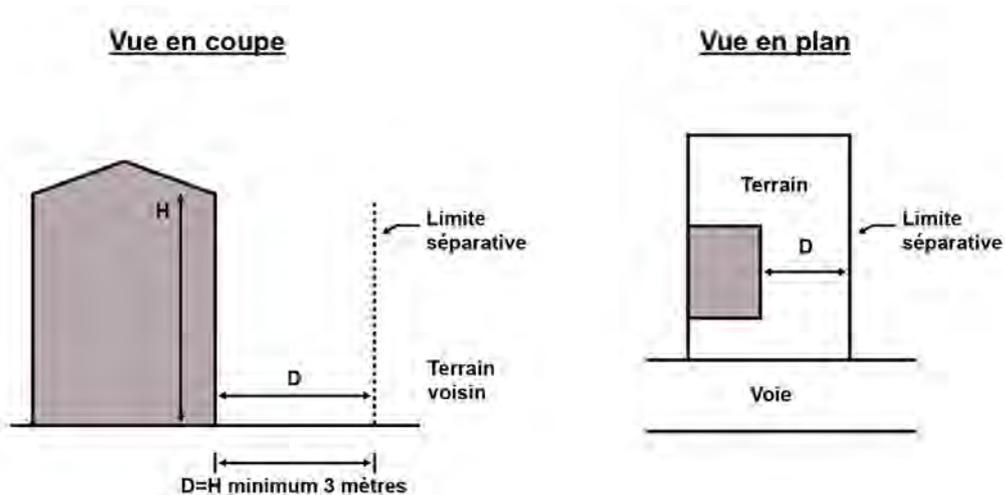
- soit  $D=H/2$  avec un minimum de 3 mètres si la façade ne comporte pas de vue directe,
- soit  $D=H/2$  avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des vues directes.



### UC.3-4-2 Cas particuliers

**UC.3-4-2-1** Lorsque la limite séparative constitue une limite sur le document graphique entre la zone UC et la zone UP, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives, en respectant un recul d'au moins égal à :

- $D=H$  avec un minimum de 3 mètres.



**UC.3-4-2-2** Les balcons doivent être implantés en retrait des limites séparatives en respectant la distance définie à l'article UC.3-4-1, dès lors qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade.

**UC.3-4-2-3** Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

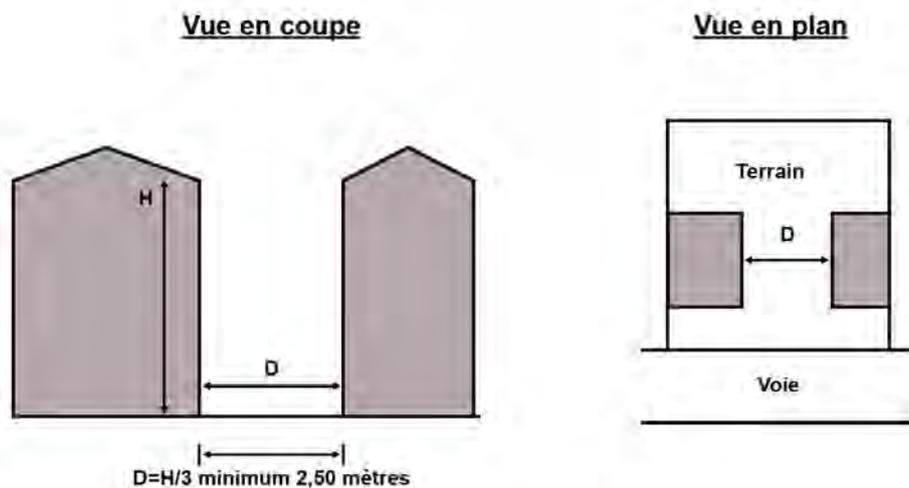
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,

- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci et qu'elle ne crée pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques,
- pour les annexes ou abris de jardin d'une surface de moins de 15 m<sup>2</sup>, dès lors qu'elles ne créent pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini à l'article UC.3-4-1.

### **UC.3-5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

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

- au tiers de la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel avec un minimum de 2,50 mètres ( $D=H/3$  avec un minimum de 2,50 mètres).



## **Article UC.4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UC.4-1 Caractéristiques architecturales et paysagères**

#### ***UC.4-1-1 Les principes généraux***

**UC.4-1-1-1** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs non saturées (tons pierre ou ocre, teinte naturelle), aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

**UC.4-1-1-2** Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs.

**UC.4-1-1-3** Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire façon harmonieuse avec les façades existantes.

#### ***UC.4-1-2 Les façades***

**UC.4-1-2-1** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons et les clôtures. Les matériaux imités (tels fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les tôles ondulées et les matériaux réfléchissants sont à éviter, sauf dans les ensembles urbains remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan graphique où ils sont interdits.

**UC.4-1-2-2** Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur, et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

**UC.4-1-2-3** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs de baies existantes et les modénatures.

**UC.4-1-2-4** Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie sur la façade.

**UC.4-1-2-5** Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias et des terrasses doivent être canalisés afin d'éviter les salissures des façades.

**UC.4-1-2-6** Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, saillies) peuvent être autorisées.

**UC.4-1-2-7** Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

### ***UC.4-1-3 Les toitures***

**UC.4-1-3-1** Les toitures inclinées doivent présenter une pente maximale de 45°. Elles doivent être recouvertes de matériaux tels que tuiles, pans de zinc verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

**UC.4-1-3-2** Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site et les points de vue les plus éloignés.

**UC.4-1-3-3** Les cheminées, les capteurs solaires et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (tel que les antennes, paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

**UC.4-1-3-4** Les éléments techniques implantés sur toiture devront faire l'objet d'un traitement qualitatif permettant leur bonne insertion depuis l'espace public et les constructions avoisinantes.

**UC.4-1-3-5** Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

**UC.4-1-3-6** Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

**UC.4-1-3-7** Les châssis de toit devront être intégrés à la toiture et ne pas excéder les dimensions suivantes : entre 0,80 mètre et 1,20 mètre de hauteur sur une largeur de 0,60 mètre à 1 mètre.

### ***UC.4-1-4 Les clôtures***

**UC.4-1-4-1** Une clôture nouvelle sur voie publique ou privée ne pourra pas excéder 2 mètres de hauteur. Les parties pleines des clôtures ne pourront pas excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Sur un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails) pourra être portée jusqu'à 2 mètres maximum et 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**UC.4-1-4-2** Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Le doublage des clôtures type canisse ou filet et les clôtures en matériaux précaires sont interdits.

**UC.4-1-4-3** Une clôture nouvelle sur une limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**UC.4-1-4-4** Un mur plein existant en pierres apparentes doit être conservé ou restauré.

**UC.4-1-4-5** Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.

### **UC.4-2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

**UC.4-2-1** La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, est interdite.

**UC.4-2-2** La restauration, leur déplacement ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à l'origine.

### **UC.4-3 Performances énergétiques**

**UC.4-3-1** En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme :

- les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation,
- les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,30 mètre sur le plan de la façade.

**UC.4-3-2** Un dépassement de l'emprise au sol maximale déterminée peut être autorisé pour permettre des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ou la mise en place d'un dispositif de protection solaire, dans la limite de 30 centimètres par rapport au nu de la façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces travaux d'isolation thermique par l'extérieur ne devront pas dénaturer le bâti ancien. Les principes constructifs et les modénatures d'origine de ces édifices devront rester apparents pour respecter les caractéristiques du patrimoine local. Les isolations thermiques par l'intérieur seront donc à privilégier pour les constructions possédant des maçonneries anciennes (pierre, brique...).

### **UC.4-4 Performance environnementale globale**

**UC.4-4-1** Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**UC.4-4-2** La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée.

**UC.4-4-3** L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, est à privilégier.

### **UC.4-5 Gestion des risques et des nuisances**

#### ***UC.4-5-1 La protection contre le bruit***

**UC.4-5-1-1** En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des arrêtés préfectoraux en date du 3 janvier 2002 définissent le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles sont rattachées des prescriptions en

matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des informations utiles. Dans les bandes d'isolement de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors des demandes de permis de construire.

**UC.4-5-1-2** Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris-Orly approuvé le 3 septembre 1975 et révisé le 21 décembre 2012 concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

#### ***UC.4-5-2 La protection contre le risque d'inondation***

Un plan de protection contre le risque d'inondation (PPRI) de la Seine a été approuvé le 28 juillet 2000 et modifié le 12 novembre 2007. Il concerne une partie du territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

#### ***UC.4-5-3 La protection contre les risques liés aux mouvements de terrain***

Un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été approuvé le 21 novembre 2018. Il concerne tout le territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol devront respecter les prescriptions dudit plan approuvé par arrêté préfectoral.

### **Article UC.5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **UC.5-1 Coefficient de biotope par surface**

**UC.5-1-1** 20 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 15 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

**UC.5-1-2** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

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

**UC.5-1-3** L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

### **UC.5-2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

**UC.5-2-1** Au moins 30 % de la surface des marges de retrait imposées depuis l'alignement des voies et emprises publiques, y compris les voies ferrées, doivent être traités en espaces verts. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UC.5-2-2** Pour toute plantation d'arbre de haute tige, un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport aux voies de chemin de fer. Ce recul est porté à 10 mètres minimum pour les arbres à feuilles caduques.

**UC.5-2-3** Les abords des constructions et les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

**UC.5-2-4** Les espaces verts doivent être aménagés suivant les principes :

- de continuité au sein de l'unité foncière, en privilégiant le regroupement des espaces végétalisés,
- de continuité avec les espaces libres voisins s'ils existent, afin de participer à une mise en valeur globale de la ville et aux échanges écologiques,
- de respect de la topographie globale des terrains afin de conserver les vues sur le paysage,
- de multifonctionnalité, en favorisant des usages liés à la gestion des eaux pluviales au sein des espaces végétalisés.

**UC.5-2-5** Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**UC.5-2-6** En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales et rustiques.

### **UC.5-3 Espaces protégés**

Les composantes de la trame verte et bleue et du paysage listées ci-dessous font l'objet de protections spécifiques.

#### ***UC.5-3-1 Espace vert paysager relais au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

L'intérêt écologique et paysager des espaces verts relais doit être maintenu. Les constructions et installations liées à la valorisation paysagère, de loisirs et sportive sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt environnemental global des lieux. Les plantations existantes doivent être conservées sauf exception justifiée par un enjeu phytosanitaire, paysager ou de sécurité publique.

#### ***UC.5-3-2 Talus ferroviaire au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

L'intégrité des corridors écologiques des voies ferrées doit être préservée. Ainsi, dans le périmètre délimité au document graphique, l'occupation du sol végétalisée doit être maintenue, et un traitement multi-strates permettant de renforcer son intérêt écologique

est recommandé (trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace) dès lors qu'ils sont compatibles avec l'activité ferroviaire.

***UC.5-3-3 Arbre remarquable et alignement d'arbres au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

Les plantations identifiées au document graphique doivent être conservées sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, pour ne pas empêcher l'accès à une parcelle, ou pour répondre à des enjeux de mobilité durable (aménagement liés aux transports en commun ou aux mobilités douces et actives). Dans le cas où un arbre doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre d'essence locale susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique de l'alignement.

**Article UC.6 - Stationnement**

**UC.6-1 Dispositions générales**

**UC.6-1-1** Le stationnement des véhicules lié aux constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

**UC.6-1-2** Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- en cas de stationnement perpendiculaire, 5 mètres de longueur pour une place simple, 9 mètres de longueur pour une place double, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement en épi, 5,50 mètres de longueur pour une place simple, pris perpendiculairement à la voie, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement longitudinal, 5 mètres de longueur, et 2,20 mètres de largeur.

**UC.6-2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Le nombre de places de stationnement est fixé selon l'usage de la construction.

<b>Destinations</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>Habitation</b>	<p><b><i>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : - 0,5 place de stationnement par logement.</li> <li>• Au-delà de ce périmètre pour les constructions nouvelles : - 1 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p><b><i>Logement</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : - 1 place de stationnement par logement.</li> <li>• Au-delà de ce périmètre pour les constructions nouvelles : - 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un minimum de 1 place par logement.</li> </ul>

	<p><b>Hébergement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.</li> </ul>
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>il ne pourra être construit plus de 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à moins de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>il ne pourra être construit plus de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à plus de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>1 aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>
<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 5 chambres entamée.</li> <li>1 place réservée et adaptée pour autocar par tranche entamée de 35 chambres.</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</li> </ul>

### UC.6-3 Pour le stationnement des cycles

**UC.6-3-1** L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

<b>Destinations</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>Logements de trois pièces principales et plus : 1,50 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> exigée</li> </ul>
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme</li> <li>Au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>

<b>Industrie</b>	• 5 m <sup>2</sup> par tranche de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	• 5 m <sup>2</sup> par tranche de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
<b>Restauration</b>	• Il n'est pas fixé de norme
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	• Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction
<b>École primaire</b>	• 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 12 élèves
<b>Établissement d'enseignement secondaire et supérieur</b>	• 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 5 élèves

**UC.6-3-2** Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et devra être entièrement dédié au stationnement des deux-roues. En sus, il devra être prévu un espace supplémentaire pour le rangement des poussettes et des engins de déplacement personnel motorisés et non motorisés.

**UC.6-3-3** Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo seront situés dans des espaces dédiés, clos ou non, au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

#### **UC.6-4 Recharge pour véhicules électriques et hybrides**

**UC.6-4-1** En plus des obligations de pré-équipements des parcs de stationnement, conformément au décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs, une borne minimum de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être obligatoirement installée pour chaque aire de stationnement de plus de 40 places.

**UC.6-4-2** Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

#### **UC.6-5 Dispositions particulières**

**UC.6-5-1** Pour l'application des précédentes dispositions, chaque emplacement de stationnement entamé est dû.

**UC.6-5-2** Les places commandées peuvent être prises en compte à condition d'avoir au moins une place de stationnement non commandée par logement, dans la limite de deux places en enfilade.

**UC.6-5-3** Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation ou d'un changement de destination de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelle place de stationnement à condition de ne pas supprimer de place existante.

**UC.6-5-4** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public. Leur pente sur les cinq premiers mètres à compter de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parkings de plus de 50 places doivent être doublées pour l'accès au premier niveau de sous-sol et être larges de 6 mètres au moins.

**UC.6-5-5** Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :

- la réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération,
- la concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans.

## **Section 3 : Équipements et réseaux**

---

### **Article UC.7 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **UC.7-1 Dispositions générales**

**UC.7-1-1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

**UC.7-1-2** 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.

**UC.7-1-3** Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

#### **UC.7-2 Voirie**

**UC.7-2-1** Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.

**UC.7-2-2** Ces dispositions s'appliquent aux ouvertures de voies nouvelles et aux modifications de voies existantes.

#### **UC.7-3 Accès**

**UC.7-3-1** Pour être constructible, un terrain doit donner accès sur une voie publique ou privée.

**UC.7-3-2** Cet accès doit être soit direct, soit établi par un acte authentique ou par la voie judiciaire. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

**UC.7-3-3** Un seul accès pour véhicule est autorisé par bâtiment, sous réserve de la sécurité et de la configuration des voies et des emprises publiques. Toutefois, lorsque la largeur sur la voie de cette unité foncière est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UC.7-3-4** Lorsqu'une construction ou installation est desservie par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation sera moindre.

**UC.7-3-5** La largeur d'un portail d'entrée pour véhicule ne peut excéder 6 mètres.

**UC.7-3-6** L'accès réservé aux piétons, quand il existe, doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

**UC.7-3-7** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

**UC.7-3-8** L'accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage et de mobilier urbain présents sur la voie publique.

## **Article UC.8 - Desserte par les réseaux**

### **UC.8-1 Alimentation en eau potable**

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

### **UC.8-2 Assainissement**

#### ***UC.8-2-1 L'assainissement des eaux usées***

**UC.8-2-1-1** Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

**UC.8-2-1-2** Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation est subordonnée à un prétraitement en dehors des espaces publics. Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées.

**UC.8-2-1-3** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et communal d'assainissement.

#### ***UC.8-2-2 L'assainissement des eaux pluviales***

**UC.8-2-2-1** Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

**UC.8-2-2-2** L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration... Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus

à l'amont possible. L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est préconisée pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

**UC.8-2-2-3** Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place afin de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

**UC.8-2-2-4** Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales. Le débit rejeté autorisé est encadré par le Règlement de Service Départemental d'Assainissement du Val-de-Marne et le zonage pluvial départemental. Les valeurs de débit fixées au zonage pluvial départemental ne devront pas être dépassées quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales.

**UC.8-2-2-5** En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

**UC.8-2-2-6** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et territorial d'assainissement

### **UC.8-3 Stockage des déchets**

**UC.8-3-1** Toute construction ou installation nouvelle de plus de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals dans le cas de constructions à vocation industrielle.

**UC.8-3-2** Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement de la Direction environnement, développement durable et prévention des risques et le Cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagements et d'urbanisme.

**UC.8-3-3** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter le dimensionnement minimal suivant :

<b>Nombre de logements de l'opération</b>	<b>Surface minimale du local à déchets à prévoir</b>
de 3 à 6 logements	5 m <sup>2</sup>
de 7 à 11 logements	7 m <sup>2</sup>
de 12 à 15 logements	9 m <sup>2</sup>
de 16 à 19 logements	11 m <sup>2</sup>
de 20 à 23 logements	14 m <sup>2</sup>
au-delà de 24 logements	au minimum 15 m <sup>2</sup> avec obligation d'interroger le service communal d'hygiène et de santé

**UC.8-3-4** Les secteurs équipés de bacs de collecte sélectifs, de type bornes d'apport volontaire enterrées, installées sur la voirie publique, ne sont pas astreints aux normes de stockage des déchets ménagers précitées.

**UC.8-3-5** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, les constructions devront disposer d'un local pour les encombrants et les gros cartons.

**UC.8-4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)**

**UC.8-4-1** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou privé d'alimentation en électricité. Le réseau et les fourreaux de raccordement au réseau d'alimentation en électricité, de téléphonie et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain jusqu'à un point à déterminer avec le gestionnaire de la plateforme.

**UC.8-4-2** Si l'unité foncière est desservie par un réseau de chaleur classé au titre de l'article L.712-1 du Code de l'Énergie, les constructions neuves de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

**UC.8-4-3** Si un transformateur ou un dispositif technique est rendu nécessaire pour l'opération ou l'aménagement de la zone, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement assurant son intégration paysagère au site. Sauf disposition contraire, il devra être implanté hors des angles constitués par une ou des voies.

## ZONE UE

La zone UE correspond aux zones d'activités économiques.

Cette zone comprend trois secteurs :

- UEa : secteur dédié aux activités économiques, notamment industrielles et artisanales, situées dans le tissu urbain et à proximité des zones d'habitat,
- UEo : secteur dédié à l'usine des eaux,
- UEt : secteur dédié aux activités ferroviaires, aux gares et au site de maintenance et de remisage du tramway.

### Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

---

#### Article UE.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement et de construction,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires de stationnement,
- les constructions et installations à destination d'habitation ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.1-2,
- les terrains de camping ou de caravanage, sauf dans les cas prévus à l'article UE.1-2-1.

##### ***UE.1-1-1 En secteur UEo***

En sus, dans le secteur UEo, sont interdites :

- toutes nouvelles constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.1-2-1,
- les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi précisées aux arrêtés interpréfectoraux n° 2008/88 du 8 janvier 2008 et n° 2010/6845 du 30 septembre 2010.

### ***UE.1-1-2 En secteur UEt***

En sus, dans le secteur UEt, sont interdites :

- toutes nouvelles constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.1-2-2.

### **UE.1-2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

**UE.1-2-1** Sont soumis à des conditions particulières :

- la construction, l'aménagement ou l'extension des locaux à destination d'habitat, à condition qu'ils soient directement liés à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans la zone ou à un équipement public ou d'intérêt collectif, et qu'ils soient situés sur le même terrain que l'activité dont ils dépendent et que leur surface de plancher n'excède pas 60 m<sup>2</sup> par logement ou hébergement,
- les terrains de camping ou de caravanage, à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'accueil des gens du voyage,
- toute nouvelle installation de transbordement de péniches doit faire l'objet de prescriptions spéciales sur l'eau, de la part du gestionnaire du domaine public fluvial, si elle présente un risque de pollution de la Seine.

**UE.1-2-2** Au sein des périmètres de gel répertoriés au document graphique, et en application de l'article L.151-41-5 du Code de l'Urbanisme, sont interdites les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup> pour une durée de cinq ans à partir de l'approbation du présent règlement, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global. Seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

### ***UE.1-2-1 En secteur UEo***

En sus, dans le secteur UEo, sont autorisés :

- les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions nécessaires à l'activité de l'usine des eaux,
- les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions nécessaires aux activités en lien avec l'utilisation de la voie d'eau,
- le stockage et le transit de terres liés aux chantiers de transport et aux chantiers locaux, en vue de leur évacuation par voie fluviale.

Ces aménagements devront respecter les deux arrêtés interpréfectoraux n° 2008/88 du 8 janvier 2008 et n° 2010/6845 du 30 septembre 2010 relatifs au périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

### ***UE.1-2-2 En secteurs UEa et UEt***

**UE.1-2-2-1** En sus, dans les secteurs UEa et UEt, sont autorisés :

- les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions nécessaires aux activités ferroviaires, aux gares et au site de maintenance et de remisage du tramway.

**UE.1-2-2-2** Les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles ne dégradent pas les conditions d'accès aux façades par les services de secours, compte-tenu des contraintes imposées par la présence de la ligne aérienne de contact (inscrites au plan de zonage) du tramway T9.

## **Article UE.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

Cet article est sans objet dans la zone UE.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

---

### **Article UE.3 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UE.3-1 Emprise au sol**

##### ***UE.3-1-1 Dispositions générales***

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

##### ***UE.3-1-2 En secteur UEa***

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80 % de la superficie du terrain.

##### ***UE.3-1-3 Cas particuliers***

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UE.3-2 Hauteur des constructions**

##### ***UE.3-2-1 Dispositions générales***

La hauteur maximale des constructions est exprimée en mètres, par rapport au niveau du terrain naturel ou existant.

##### ***UE.3-2-1 Dispositions générales***

Sauf dispositions particulières fixées par le document graphique, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 23 mètres au point le plus haut de la construction.

##### ***UE.3-2-2 En secteur UEa***

Sauf dispositions particulières fixées par le document graphique, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 16 mètres au point le plus haut de la construction.

##### ***UE.3-2-2 Cas particuliers***

**UE.3-2-2-1** La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

**UE.3-2-2-2** Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques.

### **UE.3-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### ***UE.3-3-1 Dispositions générales***

Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions devront s'implanter :

- en retrait d'au moins 4 mètres.

#### ***UE.3-3-2 En secteur UEa***

Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'au moins 4 mètres.

#### ***UE.3-3-2 Cas particuliers***

**UE.3-3-2-1** Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement (cf. glossaire). Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé ou un plan d'alignement est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé ou du plan d'alignement tient lieu d'alignement pour l'application de la règle.

**UE.3-3-2-2** Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou cette surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,

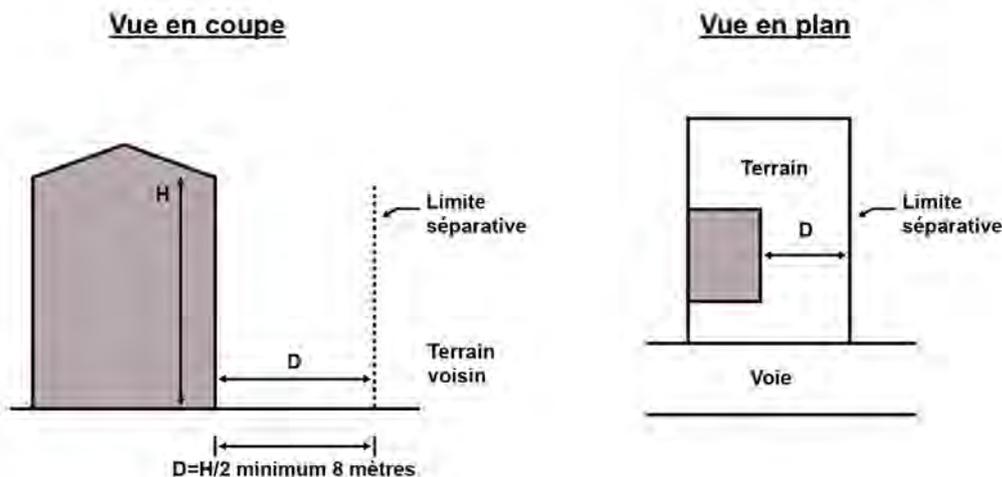
- pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie...),
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini à l'article UE.3-3-1 pour les constructions nouvelles ou par rapport à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dès lors qu'elles ne dépassent pas sur l'emprise des voies et emprises publiques.

### **UE.3-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### ***UE.3-4-1 En zone UE***

En zone UE, sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à :

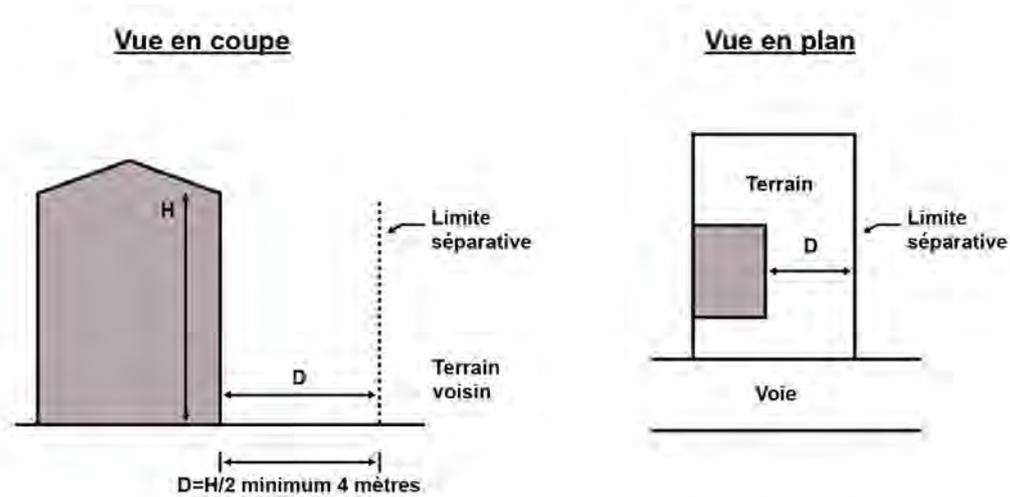
- $D=H/2$  avec un minimum de 8 mètres.



#### ***UE.3-4-2 En secteur UEa***

En secteur UEa, sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à :

- $D=H/2$  avec un minimum de 4 mètres.



### **UE.3-4-3 En secteurs UEO et UET**

En secteurs UEO et UET, sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

### **UE.3-4-4 Cas particuliers**

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci et qu'elle ne crée pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les annexes ou abris de jardin d'une surface de moins de 15 m<sup>2</sup>, dès lors qu'elles ne créent pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini à l'article UE.3-4-1.

**UE.3-5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Cet article est sans objet dans la zone UE.

**Article UE.4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**UE.4-1 Caractéristiques architecturales et paysagères**

***UE.4-1-1 Les principes généraux***

**UE.4-1-1-1** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs non saturées (tons pierre ou ocre, teinte naturelle), aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

**UE.4-1-1-2** Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs.

**UE.4-1-1-3** Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire façon harmonieuse avec les façades existantes.

***UE.4-1-2 Les façades***

**UE.4-1-2-1** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons et les clôtures. Les matériaux imités (tels fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les tôles ondulées et les matériaux réfléchissants sont à éviter.

**UE.4-1-2-2** Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur, et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

**UE.4-1-2-3** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs de baies existantes et les modénatures.

**UE.4-1-2-4** Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie sur la façade.

**UE.4-1-2-5** Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias et des terrasses doivent être canalisés afin d'éviter les salissures des façades.

**UE.4-1-2-6** Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, saillies) peuvent être autorisées.

**UE.4-1-2-7** Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et

avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

### ***UE.4-1-3 Les toitures***

**UE.4-1-3-1** Les toitures inclinées doivent présenter une pente maximale de 45°. Elles doivent être recouvertes de matériaux tels que tuiles, pans de zinc verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

**UE.4-1-3-2** Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site et les points de vue les plus éloignés.

**UE.4-1-3-3** Les cheminées, les capteurs solaires et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (tel que les antennes, paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

**UE.4-1-3-4** Les éléments techniques implantés sur toiture devront faire l'objet d'un traitement qualitatif permettant leur bonne insertion depuis l'espace public et les constructions avoisinantes.

**UE.4-1-3-5** Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

**UE.4-1-3-6** Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

**UE.4-1-3-7** Les châssis de toit devront être intégrés à la toiture et ne pas excéder les dimensions suivantes : entre 0,80 mètre et 1,20 mètre de hauteur sur une largeur de 0,60 mètre à 1 mètre.

### ***UE.4-1-4 Les clôtures***

**UE.4-1-4-1** Une clôture nouvelle sur voie publique ou privée ne pourra pas excéder 2 mètres de hauteur. Les parties pleines des clôtures ne pourront pas excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Sur un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails) pourra être portée jusqu'à 2 mètres maximum et 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**UE.4-1-4-2** Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Le doublage des clôtures type canisse ou filet et les clôtures en matériaux précaires sont interdits.

**UE.4-1-4-3** Une clôture nouvelle sur une limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**UE.4-1-4-4** Un mur plein existant en pierres apparentes doit être conservé ou restauré.

**UE.4-1-4-5** Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.

### **UE.4-2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

**UE.4-2-1** La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, est interdite.

**UE.4-2-2** La restauration, leur déplacement ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à l'origine.

### **UE.4-3 Performances énergétiques**

**UE.4-3-1** En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme :

- les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation,
- les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,30 mètre sur le plan de la façade.

**UE.4-3-2** Un dépassement de l'emprise au sol maximale déterminée peut être autorisé pour permettre des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ou la mise en place d'un dispositif de protection solaire, dans la limite de 30 centimètres par rapport au nu de la façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces travaux d'isolation thermique par l'extérieur ne devront pas dénaturer le bâti ancien. Les principes constructifs et les modénatures d'origine de ces édifices devront rester apparents pour respecter les caractéristiques du patrimoine local. Les isolations thermiques par l'intérieur seront donc à privilégier pour les constructions possédant des maçonneries anciennes (pierre, brique...).

### **UE.4-4 Performance environnementale globale**

**UE.4-4-1** Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**UE.4-4-2** La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée.

**UE.4-4-3** L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, est à privilégier.

### **UE.4-5 Gestion des risques et des nuisances**

#### ***UE.4-5-1 La protection contre le bruit***

**UE.4-5-1-1** En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des arrêtés préfectoraux en date du 3 janvier 2002 définissent le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles sont rattachées des prescriptions en

matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des informations utiles. Dans les bandes d'isolement de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors des demandes de permis de construire.

**UE.4-5-1-2** Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris-Orly approuvé le 3 septembre 1975 et révisé le 21 décembre 2012 concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

#### ***UE.4-5-2 La protection contre le risque d'inondation***

Un plan de protection contre le risque d'inondation (PPRI) de la Seine a été approuvé le 28 juillet 2000 et modifié le 12 novembre 2007. Il concerne une partie du territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

#### ***UE.4-5-3 La protection contre les risques liés aux mouvements de terrain***

Un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été approuvé le 21 novembre 2018. Il concerne tout le territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol devront respecter les prescriptions dudit plan approuvé par arrêté préfectoral.

#### ***UE.4-5-3 Transport d'hydrocarbure liquide***

La commune est concernée par deux canalisations de transport d'hydrocarbure autour desquelles s'appliquent des contraintes en matière d'urbanisme pour les Établissements Recevant du Public (ERP) et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH). Ces servitudes figurent en annexe du PLU.

#### ***UE.4-5-4 Infrastructure de transport d'électricité***

Une infrastructure de transport d'électricité est présente sur la commune. Elle figure en annexe du PLU en tant que servitude d'utilité publique. Le SDRIF 2030 prévoit que les usages des terrains et du voisinage des lignes soient compatibles avec leur présence, afin de ne pas nuire à la mission de service public.

### **Article UE.5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **UE.5-1 Coefficient de biotope par surface**

##### ***UE.5-1-1 Dispositions générales***

**UE.5-1-1-1** 15 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 10 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

**UE.5-1-1-2** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

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

**UE.5-1-1-3** L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

#### ***UE.5-1-2 En secteur UEO***

**UE.5-1-2-1** En secteur UEO, 30 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 20 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 10 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

**UE.5-1-2-2** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

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

**UE.5-1-2-3** L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

#### **UE.5-2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

**UE.5-2-1** Au moins 30 % de la surface des marges de retrait imposées depuis l'alignement des voies et emprises publiques, y compris les voies ferrées, doivent être traités en espaces verts. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UE.5-2-2** Pour toute plantation d'arbre de haute tige, un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport aux voies de chemin de fer. Ce recul est porté à 10 mètres minimum pour les arbres à feuilles caduques.

**UE.5-2-3** Les abords des constructions et les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

**UE.5-2-4** Les espaces verts doivent être aménagés suivant les principes :

- de continuité au sein de l'unité foncière, en privilégiant le regroupement des espaces végétalisés,
- de continuité avec les espaces libres voisins s'ils existent, afin de participer à une mise en valeur globale de la ville et aux échanges écologiques,
- de respect de la topographie globale des terrains afin de conserver les vues sur le paysage,
- de multifonctionnalité, en favorisant des usages liés à la gestion des eaux pluviales au sein des espaces végétalisés.

**UE.5-2-5** En zone UE, hors secteur UEO, Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**UE.5-2-6** En secteur UEO, les espaces verts ou plantés doivent comporter 1 arbre de haute tige ou 10 arbustes par tranche de 2 000 m<sup>2</sup> d'espaces libres. Cet arbre doit être planté dans un volume en pleine terre égal à un cube de 2,50 mètre de côté.

**UE.5-2-7** En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales et rustiques.

### **UE.5-3 Espaces protégés**

Les composantes de la trame verte et bleue et du paysage listées ci-dessous font l'objet de protections spécifiques.

#### ***UE.5-3-1 Talus ferroviaire au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

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

#### ***UE.5-3-2 Pelouse de la zone aéroportuaire au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

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

#### ***UE.5-3-3 Arbre remarquable et alignement d'arbres au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

Les plantations identifiées au document graphique doivent être conservées sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, pour ne pas empêcher l'accès à une parcelle, ou pour répondre à des enjeux de mobilité durable (aménagements liés aux transports en commun ou aux mobilités douces et actives). Dans le cas où un arbre doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre d'essence locale susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique de l'alignement.

## Article UE.6 - Stationnement

### UE.6-1 Dispositions générales

**UE.6-1-1** Le stationnement des véhicules lié aux constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

**UE.6-1-2** Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- en cas de stationnement perpendiculaire, 5 mètres de longueur pour une place simple, 9 mètres de longueur pour une place double, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement en épi, 5,50 mètres de longueur pour une place simple, pris perpendiculairement à la voie, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement longitudinal, 5 mètres de longueur, et 2,20 mètres de largeur.

### UE.6-2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement est fixé selon l'usage de la construction.

Destinations	Nombre de places requises
<b>Habitation</b>	<p><b>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : - 0,5 place de stationnement par logement.</li> <li>• Au-delà de ce périmètre pour les constructions nouvelles : - 1 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p><b>Logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : - 1 place de stationnement par logement.</li> <li>• Au-delà de ce périmètre pour les constructions nouvelles : - 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un minimum de 1 place par logement.</li> </ul> <p><b>Hébergement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.</li> </ul>
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• il ne pourra être construit plus de 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à moins de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>• il ne pourra être construit plus de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à plus de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>• 1 aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

<b>Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>
<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 5 chambres entamée.</li> <li>• 1 place réservée et adaptée pour autocar par tranche entamée de 35 chambres.</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</li> </ul>

### UE.6-3 Pour le stationnement des cycles

**UE.6-3-1** L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

<b>Destinations</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Logements de trois pièces principales et plus : 1,50 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> exigée</li> </ul>
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Commerce et activités de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme</li> <li>• Au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Restauration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'est pas fixé de norme</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction</li> </ul>
<b>École primaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 12 élèves</li> </ul>

<b>Établissement d'enseignement secondaire et supérieur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 5 élèves</li> </ul>
---	--

**UE.6-3-2** Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et devra être entièrement dédié au stationnement des deux-roues. En sus, il devra être prévu un espace supplémentaire pour le rangement des poussettes et des engins de déplacement personnel motorisés et non motorisés.

**UE.6-3-3** Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo seront situés dans des espaces dédiés, clos ou non, au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

#### **UE.6-4 Recharge pour véhicules électriques et hybrides**

**UE.6-4-1** En plus des obligations de pré-équipements des parcs de stationnement, conformément au décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs, une borne minimum de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être obligatoirement installée pour chaque aire de stationnement de plus de 40 places.

**UE.6-4-2** Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

#### **UE.6-5 Dispositions particulières**

**UE.6-5-1** Pour l'application des précédentes dispositions, chaque emplacement de stationnement entamé est dû.

**UE.6-5-2** Les places commandées peuvent être prises en compte à condition d'avoir au moins une place de stationnement non commandée par logement, dans la limite de deux places en enfilade.

**UE.6-5-3** Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation ou d'un changement de destination de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelle place de stationnement à condition de ne pas supprimer de place existante.

**UE.6-5-4** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public. Leur pente sur les cinq premiers mètres à compter de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parkings de plus de 50 places doivent être doublées pour l'accès au premier niveau de sous-sol et être larges de 6 mètres au moins.

**UE.6-5-5** Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :

- la réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération,

- la concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans.

## **Section 3 : Équipements et réseaux**

---

### **Article UE.7 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **UE.7-1 Dispositions générales**

**UE.7-1-1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

**UE.7-1-2** 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.

**UE.7-1-3** Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

#### **UE.7-2 Voirie**

**UE.7-2-1** Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.

**UE.7-2-2** Ces dispositions s'appliquent aux ouvertures de voies nouvelles et aux modifications de voies existantes.

#### **UE.7-3 Accès**

**UE.7-3-1** Pour être constructible, un terrain doit donner accès sur une voie publique ou privée.

**UE.7-3-2** Cet accès doit être soit direct, soit établi par un acte authentique ou par la voie judiciaire. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

**UE.7-3-3** Un seul accès pour véhicule est autorisé par unité foncière. Toutefois, lorsque la largeur sur la voie de cette unité foncière est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UE.7-3-4** Lorsqu'une construction ou installation est desservie par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation sera moindre.

**UE.7-3-5** La largeur d'un portail d'entrée pour véhicule ne peut excéder 6 mètres.

**UE.7-3-6** L'accès réservé aux piétons, quand il existe, doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

**UE.7-3-7** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

**UE.7-3-8** L'accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage et de mobilier urbain présents sur la voie publique.

## **Article UE.8 - Desserte par les réseaux**

### **UE.8-1 Alimentation en eau potable**

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

### **UE.8-2 Assainissement**

#### ***UE.8-2-1 L'assainissement des eaux usées***

**UE.8-2-1-1** Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

**UE.8-2-1-2** Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation est subordonnée à un prétraitement en dehors des espaces publics. Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées.

**UE.8-2-1-3** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et communal d'assainissement.

#### ***UE.8-2-2 L'assainissement des eaux pluviales***

**UE.8-2-2-1** Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

**UE.8-2-2-2** L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration... Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible. L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est préconisée pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

**UE.8-2-2-3** Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place afin de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

**UE.8-2-2-4** Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales. Le débit rejeté autorisé est encadré par le

Règlement de Service Départemental d'Assainissement du Val-de-Marne et le zonage pluvial départemental. Les valeurs de débit fixées au zonage pluvial départemental ne devront pas être dépassées quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales.

**UE.8-2-2-5** En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

**UE.8-2-2-6** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et territorial d'assainissement

### **UE.8-3 Stockage des déchets**

**UE.8-3-1** Toute construction ou installation nouvelle de plus de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals dans le cas de constructions à vocation industrielle.

**UE.8-3-2** Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement de la Direction environnement, développement durable et prévention des risques et le Cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagements et d'urbanisme.

**UE.8-3-3** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter le dimensionnement minimal suivant :

<b>Nombre de logements de l'opération</b>	<b>Surface minimale du local à déchets à prévoir</b>
de 3 à 6 logements	5 m <sup>2</sup>
de 7 à 11 logements	7 m <sup>2</sup>
de 12 à 15 logements	9 m <sup>2</sup>
de 16 à 19 logements	11 m <sup>2</sup>
de 20 à 23 logements	14 m <sup>2</sup>
au-delà de 24 logements	au minimum 15 m <sup>2</sup> avec obligation d'interroger le service communal d'hygiène et de santé

**UE.8-3-4** Les secteurs équipés de bacs de collecte sélectifs, de type bornes d'apport volontaire enterrées, installées sur la voirie publique, ne sont pas astreints aux normes de stockage des déchets ménagers précitées.

**UE.8-3-5** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, les constructions devront disposer d'un local pour les encombrants et les gros cartons.

### **UE.8-4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)**

**UE.8-4-1** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou privé d'alimentation en électricité. Le réseau et les fourreaux de raccordement au réseau d'alimentation en électricité, de téléphonie et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain jusqu'à un point à déterminer avec le gestionnaire de la plateforme. Cette disposition n'est pas applicable à la ligne aérienne de contact du tramway T9.

**UE.8-4-2** Si l'unité foncière est desservie par un réseau de chaleur classé au titre de l'article L.712-1 du Code de l'Énergie, les constructions neuves de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

**UE.8-4-3** Si un transformateur ou un dispositif technique est rendu nécessaire pour l'opération ou l'aménagement de la zone, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement assurant son intégration paysagère au site. Sauf disposition contraire, il devra être implanté hors des angles constitués par une ou des voies.

## ZONE UJC

La zone UJC correspond à la zone d'aménagement du secteur du Chemin des Carrières.

### **Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités**

---

#### **Article UJC.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement et de construction,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires de stationnement,
- les terrains de camping ou de caravanage et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs,
- les constructions et installations à sous-destination de commerce de gros ainsi que leur extension,
- les constructions et installations à sous-destination d'industrie ainsi que leur extension,
- les constructions et installations à sous-destination exclusive d'entrepôt ainsi que leur extension.

##### **UJC.1-2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

Sont soumises à des conditions particulières :

- l'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
  - compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

## **Article UJC.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

Cet article est sans objet dans la zone UJC.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

---

### **Article UJC.3 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UJC.3-1 Emprise au sol**

Cet article est sans objet dans la zone UJC.

#### **UJC.3-2 Hauteur des constructions**

##### ***UJC.3-2-1 Dispositions générales***

**UJC.3-2-1-1** La hauteur maximale des constructions est exprimée en mètres, par rapport au niveau du terrain naturel ou existant.

**UJC.3-2-1-2** Sauf dispositions particulières fixées par le document graphique, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 22 mètres à l'égout du toit à pente ou à l'acrotère,
- 25 mètres au point le plus haut de la construction.

##### ***UJC.3-2-2 Cas particuliers***

**UJC.3-2-2-1** La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

**UJC.3-2-2-2** Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques.

#### **UJC.3-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### ***UJC.3-3-1 Dispositions générales***

Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'au moins 2 mètres.

### ***UJC.3-3-2 Cas particuliers***

**UJC.3-3-2-1** Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement (cf. glossaire). Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé ou un plan d'alignement est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé ou du plan d'alignement tient lieu d'alignement pour l'application de la règle.

**UJC.3-3-2-2** Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou cette surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie...),
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini à l'article UJC.3-3-1 pour les constructions nouvelles ou par rapport à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dès lors qu'elles ne dépassent pas sur l'emprise des voies et emprises publiques.

### **UJC.3-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

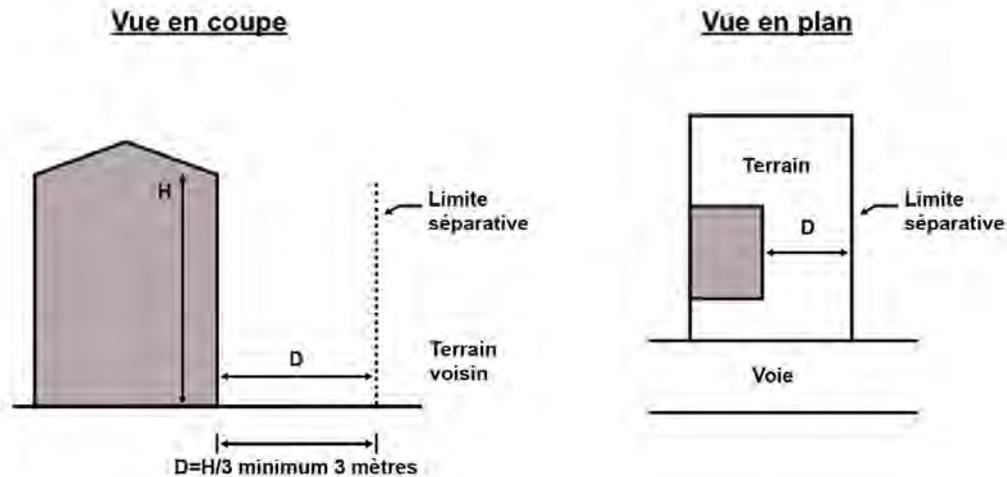
#### ***UJC.3-4-1 Dispositions générales***

**UJC.3-4-1-1** Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

**UJC.3-4-1-2** Les constructions doivent être édifiées en retrait de la limite séparative formant le fond du terrain.

**UJC.3-4-1-3** Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à :

- $D = H/3$  avec un minimum de 3 mètres.



### ***UJC.3-4-2 Cas particuliers***

**UJC.3-4-2-1** Les balcons doivent être implantés en retrait des limites séparatives en respectant la distance définie à l'article UJC.3-4-1, dès lors qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade.

**UJC.3-4-2-2** Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci et qu'elle ne crée pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les annexes ou abris de jardin d'une surface de moins de 15 m<sup>2</sup>, dès lors qu'elles ne créent pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini à l'article UJC.3-4-1.

### **UJC.3-5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Cet article est sans objet dans la zone UJC.

## **Article UJC.4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UJC.4-1 Caractéristiques architecturales et paysagères**

#### ***UJC.4-1-1 Les principes généraux***

**UJC.4-1-1-1** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs non saturées (tons pierre ou ocre, teinte naturelle), aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

**UJC.4-1-1-2** Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs.

**UJC.4-1-1-3** Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire façon harmonieuse avec les façades existantes.

#### ***UJC.4-1-2 Les façades***

**UJC.4-1-2-1** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons et les clôtures. Les matériaux imités (tels fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les tôles ondulées et les matériaux réfléchissants sont à éviter.

**UJC.4-1-2-2** Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur, et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

**UJC.4-1-2-3** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs de baies existantes et les modénatures.

**UJC.4-1-2-4** Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie sur la façade.

**UJC.4-1-2-5** Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias et des terrasses doivent être canalisés afin d'éviter les salissures des façades.

**UJC.4-1-2-6** Des ruptures d'alignement entre les constructions sont autorisées.

**UJC.4-1-2-7** Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

### ***UJC.4-1-3 Les toitures***

**UJC.4-1-3-1** Les toitures inclinées doivent présenter une pente maximale de 45°. Elles doivent être recouvertes de matériaux tels que tuiles, pans de zinc verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

**UJC.4-1-3-2** Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site et les points de vue les plus éloignés.

**UJC.4-1-3-3** Les cheminées, les capteurs solaires et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (tel que les antennes, paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

**UJC.4-1-3-4** Les éléments techniques implantés sur toiture devront faire l'objet d'un traitement qualitatif permettant leur bonne insertion depuis l'espace public et les constructions avoisinantes.

**UJC.4-1-3-5** Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

**UJC.4-1-3-6** Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

**UJC.4-1-3-7** Les châssis de toit devront être intégrés à la toiture et ne pas excéder les dimensions suivantes : entre 0,80 mètre et 1,20 mètre de hauteur sur une largeur de 0,60 mètre à 1 mètre.

### ***UJC.4-1-4 Les clôtures***

**UJC.4-1-4-1** Une clôture nouvelle sur voie publique ou privée ne pourra pas excéder 2 mètres de hauteur. Les parties pleines des clôtures ne pourront pas excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Sur un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails) pourra être portée jusqu'à 2 mètres maximum et 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**UJC.4-1-4-2** Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Le doublage des clôtures type canisse ou filet et les clôtures en matériaux précaires sont interdits.

**UJC.4-1-4-3** Une clôture nouvelle sur une limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**UJC.4-1-4-4** Un mur plein existant en pierres apparentes doit être conservé ou restauré.

**UJC.4-1-4-5** Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.

### **UJC.4-2 Performances énergétiques**

**UJC.4-2-1** En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions

destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme :

- les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation,
- les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,30 mètre sur le plan de la façade.

**UJC.4-2-2** Un dépassement de l'emprise au sol maximale déterminée peut être autorisé pour permettre des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ou la mise en place d'un dispositif de protection solaire, dans la limite de 30 centimètres par rapport au nu de la façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces travaux d'isolation thermique par l'extérieur ne devront pas dénaturer le bâti ancien. Les principes constructifs et les modénatures d'origine de ces édifices devront rester apparents pour respecter les caractéristiques du patrimoine local. Les isolations thermiques par l'intérieur seront donc à privilégier pour les constructions possédant des maçonneries anciennes (pierre, brique...).

#### **UJC.4-3 Performance environnementale globale**

**UJC.4-3-1** Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**UJC.4-3-2** La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée.

**UJC.4-3-3** L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, est à privilégier.

#### **UJC.4-4 Gestion des risques et des nuisances**

##### ***UJC.4-4-1 La protection contre le bruit***

**UJC.4-4-1-1** En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des arrêtés préfectoraux en date du 3 janvier 2002 définissent le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles sont rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des informations utiles. Dans les bandes d'isolement de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors des demandes de permis de construire.

**UJC.4-4-1-2** Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris-Orly approuvé le 3 septembre 1975 et révisé le 21 décembre 2012 concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

##### ***UJC.4-4-2 La protection contre les risques liés aux mouvements de terrain***

Un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été approuvé le 21 novembre 2018. Il concerne tout le territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en

tant que servitude d'utilité publique. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol devront respecter les prescriptions dudit plan approuvé par arrêté préfectoral.

## **Article UJC.5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **UJC.5-1 Coefficient de biotope par surface**

**UJC.5-1-1** 30 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 25 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

**UJC.5-1-2** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

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

**UJC.5-1-3** L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

### **UJC.5-2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

**UJC.5-2-1** Au moins 30 % de la surface des marges de retrait imposées depuis l'alignement des voies et emprises publiques, y compris les voies ferrées, doivent être traités en espaces verts. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UJC.5-2-2** Pour toute plantation d'arbre de haute tige, un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport aux voies de chemin de fer. Ce recul est porté à 10 mètres minimum pour les arbres à feuilles caduques.

**UJC.5-2-3** Les abords des constructions et les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

**UJC.5-2-4** Les espaces verts doivent être aménagés suivant les principes :

- de continuité au sein de l'unité foncière, en privilégiant le regroupement des espaces végétalisés,
- de continuité avec les espaces libres voisins s'ils existent, afin de participer à une mise en valeur globale de la ville et aux échanges écologiques,

- de respect de la topographie globale des terrains afin de conserver les vues sur le paysage,
- de multifonctionnalité, en favorisant des usages liés à la gestion des eaux pluviales au sein des espaces végétalisés.

**UJC.5-2-5** Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**UJC.5-2-6** En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales et rustiques.

### **UJC.5-3 Espaces protégés**

Les composantes de la trame verte et bleue et du paysage listées ci-dessous font l'objet de protections spécifiques.

#### ***UJC.5-3-1 Arbre remarquable et alignement d'arbres au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

Les plantations identifiées au document graphique doivent être conservées sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, pour ne pas empêcher l'accès à une parcelle, ou pour répondre à des enjeux de mobilité durable (aménagement liés aux transports en commun ou aux mobilités douces et actives). Dans le cas où un arbre doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre d'essence locale susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique de l'alignement.

## **Article UJC.6 - Stationnement**

### **UJC.6-1 Dispositions générales**

**UJC.6-1-1** Le stationnement des véhicules lié aux constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

**UJC.6-1-2** Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- en cas de stationnement perpendiculaire, 5 mètres de longueur pour une place simple, 9 mètres de longueur pour une place double, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement en épi, 5,50 mètres de longueur pour une place simple, pris perpendiculairement à la voie, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement longitudinal, 5 mètres de longueur, et 2,20 mètres de largeur.

### **UJC.6-2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Le nombre de places de stationnement est fixé selon l'usage de la construction.

<b>Destinations</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>Habitation</b>	<p><b>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,5 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p><b>Logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p><b>Hébergement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.</li> </ul>
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• il ne pourra être construit plus de 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à moins de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>• il ne pourra être construit plus de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à plus de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>• 1 aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>
<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 5 chambres entamée.</li> <li>• 1 place réservée et adaptée pour autocar par tranche entamée de 35 chambres.</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</li> </ul>

**UJC.6-3 Pour le stationnement des cycles**

**UJC.6-3-1** L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

<b>Destinations</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Logements de trois pièces principales et plus : 1,50 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> exigée</li> </ul>
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme</li> <li>• Au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Restauration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'est pas fixé de norme</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction</li> </ul>
<b>École primaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 12 élèves</li> </ul>
<b>Établissement d'enseignement secondaire et supérieur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 5 élèves</li> </ul>

**UJC.6-3-2** Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et devra être entièrement dédié au stationnement des deux-roues. En sus, il devra être prévu un espace supplémentaire pour le rangement des poussettes et des engins de déplacement personnel motorisés et non motorisés.

**UJC.6-3-3** Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo seront situés dans des espaces dédiés, clos ou non, au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

**UJC.6-4 Recharge pour véhicules électriques et hybrides**

**UJC.6-4-1** En plus des obligations de pré-équipements des parcs de stationnement, conformément au décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs, une borne minimum de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être obligatoirement installée pour chaque aire de stationnement de plus de 40 places.

**UJC.6-4-2** Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

### **UJC.6-5 Dispositions particulières**

**UJC.6-5-1** Pour l'application des précédentes dispositions, chaque emplacement de stationnement entamé est dû.

**UJC.6-5-2** Les places commandées peuvent être prises en compte à condition d'avoir au moins une place de stationnement non commandée par logement, dans la limite de deux places en enfilade.

**UJC.6-5-3** Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation ou d'un changement de destination de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelle place de stationnement à condition de ne pas supprimer de place existante.

**UJC.6-5-4** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public. Leur pente sur les cinq premiers mètres à compter de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parkings de plus de 50 places doivent être doublées pour l'accès au premier niveau de sous-sol et être larges de 6 mètres au moins.

**UJC.6-5-5** La réalisation des aires prévues aux alinéas précédents peut être envisagée :

- sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération,
- dans un parc de stationnement public situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans.

## **Section 3 : Équipements et réseaux**

---

### **Article UJC.7 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **UJC.7-1 Dispositions générales**

**UJC.7-1-1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

**UJC.7-1-2** 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.

**UJC.7-1-3** Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

#### **UJC.7-2 Voirie**

**UJC.7-2-1** Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas

excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement. Il sera possible de déroger ponctuellement à cette règle sous réserve d'un avis conforme des services concernés par l'utilisation de ladite voie.

**UJC.7-2-2** Ces dispositions s'appliquent aux ouvertures de voies nouvelles et aux modifications de voies existantes.

### **UJC.7-3 Accès**

**UJC.7-3-1** Pour être constructible, un terrain doit donner accès sur une voie publique ou privée.

**UJC.7-3-2** Cet accès doit être soit direct, soit établi par un acte authentique ou par la voie judiciaire. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

**UJC.7-3-3** Un seul accès pour véhicule est autorisé par bâtiment. Toutefois, lorsque la largeur sur la voie de cette unité foncière est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UJC.7-3-4** Lorsqu'une construction ou installation est desservie par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation sera moindre.

**UJC.7-3-5** La largeur d'un portail d'entrée pour véhicule ne peut excéder 6 mètres.

**UJC.7-3-6** L'accès réservé aux piétons, quand il existe, doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

**UJC.7-3-7** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

**UJC.7-3-8** L'accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage et de mobilier urbain présents sur la voie publique.

## **Article UJC.8 - Desserte par les réseaux**

### **UJC.8-1 Alimentation en eau potable**

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

### **UJC.8-2 Assainissement**

#### ***UJC.8-2-1 L'assainissement des eaux usées***

**UJC.8-2-1-1** Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

**UJC.8-2-1-2** Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation est subordonnée à un

prétraitement en dehors des espaces publics. Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées.

**UJC.8-2-1-3** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et communal d'assainissement.

### ***UJC.8-2-2 L'assainissement des eaux pluviales***

**UJC.8-2-2-1** Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

**UJC.8-2-2-2** L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration... Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible. L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est préconisée pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

**UJC.8-2-2-3** Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place afin de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

**UJC.8-2-2-4** Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales. Le débit rejeté autorisé est encadré par le Règlement de Service Départemental d'Assainissement du Val-de-Marne et le zonage pluvial départemental. Les valeurs de débit fixées au zonage pluvial départemental ne devront pas être dépassées quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales.

**UJC.8-2-2-5** En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

**UJC.8-2-2-6** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et territorial d'assainissement

### **UJC.8-3 Stockage des déchets**

**UJC.8-3-1** Toute construction ou installation nouvelle de plus de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals dans le cas de constructions à vocation industrielle.

**UJC.8-3-2** Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement de la Direction environnement, développement durable et prévention des risques et le Cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagements et d'urbanisme.

**UJC.8-3-3** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter le dimensionnement minimal suivant :

Nombre de logements de l'opération	Surface minimale du local à déchets à prévoir
de 3 à 6 logements	5 m <sup>2</sup>
de 7 à 11 logements	7 m <sup>2</sup>
de 12 à 15 logements	9 m <sup>2</sup>
de 16 à 19 logements	11 m <sup>2</sup>
de 20 à 23 logements	14 m <sup>2</sup>
au-delà de 24 logements	au minimum 15 m <sup>2</sup> avec obligation d'interroger le service communal d'hygiène et de santé

**UJC.8-3-4** Les secteurs équipés de bacs de collecte sélectifs, de type bornes d'apport volontaire enterrées, installées sur la voirie publique, ne sont pas astreints aux normes de stockage des déchets ménagers précitées.

**UJC.8-3-5** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, les constructions devront disposer d'un local pour les encombrants et les gros cartons.

**UJC.8-4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)**

**UJC.8-4-1** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou privé d'alimentation en électricité. Le réseau et les fourreaux de raccordement au réseau d'alimentation en électricité, de téléphonie et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain jusqu'à un point à déterminer avec le gestionnaire de la plateforme.

**UJC.8-4-2** Si l'unité foncière est desservie par un réseau de chaleur classé au titre de l'article L.712-1 du Code de l'Énergie, les constructions neuves de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

**UJC.8-4-3** Si un transformateur ou un dispositif technique est rendu nécessaire pour l'opération ou l'aménagement de la zone, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement assurant son intégration paysagère au site. Sauf disposition contraire, il devra être implanté hors des angles constitués par une ou des voies.

## ZONE UJF

La zone UJF correspond à la zone d'aménagement du secteur sud du SÉNIA et du Pont de Rungis (Constellation, parkings Air France, franges de la cité-jardin).

### Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

---

#### Article UJF.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement et de construction,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires de stationnement,
- les terrains de camping ou de caravanage et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs,
- les constructions et installations à sous-destination de commerce de gros ainsi que leur extension,
- les constructions et installations à sous-destination d'industrie ainsi que leur extension,
- les constructions et installations à sous-destination exclusive d'entrepôt ainsi que leur extension.

##### UJF.1-2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

**UJF.1-2-1** Sont soumis à des conditions particulières :

- l'extension des locaux à usage d'industrie, présents dans la zone à la date d'approbation du présent document, à la condition que cette extension n'augmente pas l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU de plus de 10 %, et qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage,
- la construction ou l'aménagement ou l'extension des locaux à destination d'entrepôt situés dans les constructions autres que celles mentionnées à l'article UJF.1-1, à la condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,

- l'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
  - compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement,

**UJF.1-2-2** Au sein des périmètres de gel répertoriés au document graphique, et en application de l'article L.151-41-5 du Code de l'Urbanisme, sont interdites les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup> pour une durée de cinq ans à partir de l'approbation du présent règlement, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global. Seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

## **Article UJF.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

Cet article est sans objet dans la zone UJF.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

---

### **Article UJF.3 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UJF.3-1 Emprise au sol**

Cet article est sans objet dans la zone UJF.

#### **UJF.3-2 Hauteur des constructions**

##### ***UJF.3-2-1 Dispositions générales***

**UJF.3-2-1-1** La hauteur maximale des constructions est exprimée en mètres, par rapport au niveau du terrain naturel ou existant.

**UJF.3-2-1-2** Sauf dispositions particulières fixées par le document graphique, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 27 mètres au point le plus haut de la construction.

##### ***UJF.3-2-2 Cas particuliers***

**UJF.3-2-2-1** La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

**UJF.3-2-2-2** Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...

- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques.

### **UJF.3-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### ***UJF.3-3-1 Dispositions générales***

Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'au moins 3 mètres.

#### ***UJF.3-3-2 Cas particuliers***

**UJF.3-3-2-1** Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement (cf. glossaire). Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé ou un plan d'alignement est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé ou du plan d'alignement tient lieu d'alignement pour l'application de la règle.

**UJF.3-3-2-2** Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou cette surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie...),
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini à l'article UJF.3-3-1 pour les constructions nouvelles ou par rapport à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dès lors qu'elles ne dépassent pas sur l'emprise des voies et emprises publiques.

## **UJF.3-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

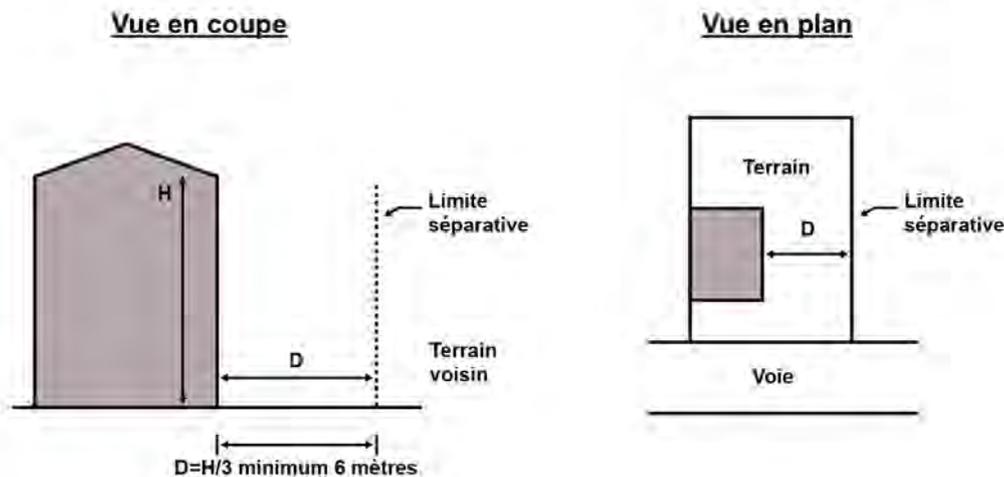
### ***UJF.3-4-1 Dispositions générales***

**UJF.3-4-1-1** Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

**UJF.3-4-1-2** Les constructions doivent être édifiées en retrait de la limite séparative formant le fond du terrain.

**UJF.3-4-1-3** Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à :

- $D=H/3$  avec un minimum de 6 mètres.



### ***UJF.3-4-2 Cas particuliers***

**UJF.3-4-2-1** Les balcons doivent être implantés en retrait des limites séparatives en respectant la distance définie à l'article UJF.3-4-1, dès lors qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade.

**UJF.3-4-2-2** Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci et qu'elle ne crée pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,

- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les annexes ou abris de jardin d'une surface de moins de 15 m<sup>2</sup>, dès lors qu'elles ne créent pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini à l'article UJF.3-4-1.

#### **UJF.3-5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Cet article est sans objet dans la zone UJF.

### **Article UJF.4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **UJF.4-1 Caractéristiques architecturales et paysagères**

##### ***UJF.4-1-1 Les principes généraux***

**UJF.4-1-1-1** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs non saturées (tons pierre ou ocre, teinte naturelle), aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

**UJF.4-1-1-2** Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs.

**UJF.4-1-1-3** Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire façon harmonieuse avec les façades existantes.

##### ***UJF.4-1-2 Les façades***

**UJF.4-1-2-1** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons et les clôtures. Les matériaux imités (tels fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les tôles ondulées et les matériaux réfléchissants sont à éviter.

**UJF.4-1-2-2** Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur, et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

**UJF.4-1-2-3** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs de baies existantes et les modénatures.

**UJF.4-1-2-4** Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie sur la façade.

**UJF.4-1-2-5** Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias et des terrasses doivent être canalisés afin d'éviter les salissures des façades.

**UJF.4-1-2-6** Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, saillies) peuvent être autorisées.

**UJF.4-1-2-7** Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

### ***UJF.4-1-3 Les toitures***

**UJF.4-1-3-1** Les toitures inclinées doivent présenter une pente maximale de 45°. Elles doivent être recouvertes de matériaux tels que tuiles, pans de zinc verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

**UJF.4-1-3-2** Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site et les points de vue les plus éloignés.

**UJF.4-1-3-3** Les cheminées, les capteurs solaires et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (tel que les antennes, paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

**UJF.4-1-3-4** Les éléments techniques implantés sur toiture devront faire l'objet d'un traitement qualitatif permettant leur bonne insertion depuis l'espace public et les constructions avoisinantes.

**UJF.4-1-3-5** Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

**UJF.4-1-3-6** Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

**UJF.4-1-3-7** Les châssis de toit devront être intégrés à la toiture et ne pas excéder les dimensions suivantes : entre 0,80 mètre et 1,20 mètre de hauteur sur une largeur de 0,60 mètre à 1 mètre.

### ***UJF.4-1-4 Les clôtures***

**UJF.4-1-4-1** Une clôture nouvelle sur voie publique ou privée ne pourra pas excéder 2 mètres de hauteur. Les parties pleines des clôtures ne pourront pas excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Sur un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails) pourra être portée jusqu'à 2 mètres maximum et 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**UJF.4-1-4-2** Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Le doublage des clôtures type canisse ou filet et les clôtures en matériaux précaires sont interdits.

**UJF.4-1-4-3** Une clôture nouvelle sur une limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**UJF.4-1-4-4** Un mur plein existant en pierres apparentes doit être conservé ou restauré.

**UJF.4-1-4-5** Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.

#### **UJF.4-2 Performances énergétiques**

**UJF.4-2-1** En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme :

- les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation,
- les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,30 mètre sur le plan de la façade.

**UJF.4-2-2** Un dépassement de l'emprise au sol maximale déterminée peut être autorisé pour permettre des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ou la mise en place d'un dispositif de protection solaire, dans la limite de 30 centimètres par rapport au nu de la façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces travaux d'isolation thermique par l'extérieur ne devront pas dénaturer le bâti ancien. Les principes constructifs et les modénatures d'origine de ces édifices devront rester apparents pour respecter les caractéristiques du patrimoine local. Les isolations thermiques par l'intérieur seront donc à privilégier pour les constructions possédant des maçonneries anciennes (pierre, brique...).

#### **UJF.4-3 Performance environnementale globale**

**UJF.4-3-1** Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**UJF.4-3-2** La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée.

**UJF.4-3-3** L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, est à privilégier.

#### **UJF.4-4 Gestion des risques et des nuisances**

##### ***UJF.4-4-1 La protection contre le bruit***

**UJF.4-4-1-1** En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des arrêtés préfectoraux en date du 3 janvier 2002 définissent le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles sont rattachées des prescriptions en

matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des informations utiles. Dans les bandes d'isolement de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors des demandes de permis de construire.

**UJF.4-4-1-2** Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris-Orly approuvé le 3 septembre 1975 et révisé le 21 décembre 2012 concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

#### ***UJF.4-4-2 La protection contre les risques liés aux mouvements de terrain***

Un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été approuvé le 21 novembre 2018. Il concerne tout le territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol devront respecter les prescriptions dudit plan approuvé par arrêté préfectoral.

### **Article UJF.5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **UJF.5-1 Coefficient de biotope par surface**

**UJF.5-1-1** 15 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 10 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

**UJF.5-1-2** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

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

**UJF.5-1-3** L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

#### **UJF.5-2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

**UJF.5-2-1** Au moins 30 % de la surface des marges de retrait imposées depuis l'alignement des voies et emprises publiques, y compris les voies ferrées, doivent être traités en espaces verts. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UJF.5-2-2** Pour toute plantation d'arbre de haute tige, un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport aux voies de chemin de fer. Ce recul est porté à 10 mètres minimum pour les arbres à feuilles caduques.

**UJF.5-2-3** Les abords des constructions et les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

**UJF.5-2-4** Les espaces verts doivent être aménagés suivant les principes :

- de continuité au sein de l'unité foncière, en privilégiant le regroupement des espaces végétalisés,
- de continuité avec les espaces libres voisins s'ils existent, afin de participer à une mise en valeur globale de la ville et aux échanges écologiques,
- de respect de la topographie globale des terrains afin de conserver les vues sur le paysage,
- de multifonctionnalité, en favorisant des usages liés à la gestion des eaux pluviales au sein des espaces végétalisés.

**UJF.5-2-5** Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**UJF.5-2-6** En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales et rustiques.

### **UJF.5-3 Espaces protégés**

Les composantes de la trame verte et bleue et du paysage listées ci-dessous font l'objet de protections spécifiques.

#### ***UJF.5-3-1 Arbre remarquable et alignement d'arbres au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

Les plantations identifiées au document graphique doivent être conservées sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, pour ne pas empêcher l'accès à une parcelle, ou pour répondre à des enjeux de mobilité durable (aménagements liés aux transports en commun ou aux mobilités douces et actives). Dans le cas où un arbre doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre d'essence locale susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique de l'alignement.

## **Article UJF.6 - Stationnement**

### **UJF.6-1 Dispositions générales**

**UJF.6-1-1** Le stationnement des véhicules lié aux constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

**UJF.6-1-2** Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- en cas de stationnement perpendiculaire, 5 mètres de longueur pour une place simple, 9 mètres de longueur pour une place double, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement en épi, 5,50 mètres de longueur pour une place simple, pris perpendiculairement à la voie, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement longitudinal, 5 mètres de longueur, et 2,20 mètres de largeur.

### **UJF.6-2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Le nombre de places de stationnement est fixé selon l'usage de la construction.

<b>Destinations</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>Habitation</b>	<p><b>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,5 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p><b>Logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p><b>Hébergement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.</li> </ul>
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• il ne pourra être construit plus de 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à moins de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>• il ne pourra être construit plus de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à plus de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>• 1 aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>
<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 5 chambres entamée.</li> <li>• 1 place réservée et adaptée pour autocar par tranche entamée de 35 chambres.</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</li> </ul>

**UJF.6-3 Pour le stationnement des cycles**

**UJF.6-3-1** L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

<b>Destinations</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Logements de trois pièces principales et plus : 1,50 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> exigée</li> </ul>
<b>Bureau</b>	• 1,50 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
<b>Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme</li> <li>• Au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	• 5 m <sup>2</sup> par tranche de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
<b>Industrie</b>	• 5 m <sup>2</sup> par tranche de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	• 5 m <sup>2</sup> par tranche de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
<b>Restauration</b>	• Il n'est pas fixé de norme
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	• Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction
<b>École primaire</b>	• 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 12 élèves
<b>Établissement d'enseignement secondaire et supérieur</b>	• 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 5 élèves

**UJF.6-3-2** Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et devra être entièrement dédié au stationnement des deux-roues. En sus, il devra être prévu un espace supplémentaire pour le rangement des poussettes et des engins de déplacement personnel motorisés et non motorisés.

**UJF.6-3-3** Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo seront situés dans des espaces dédiés, clos ou non, au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

**UJF.6-4 Recharge pour véhicules électriques et hybrides**

**UJF.6-4-1** En plus des obligations de pré-équipements des parcs de stationnement, conformément au décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs, une borne minimum de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être obligatoirement installée pour chaque aire de stationnement de plus de 40 places.

**UJF.6-4-2** Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

### **UJF.6-5 Dispositions particulières**

**UJF.6-5-1** Pour l'application des précédentes dispositions, chaque emplacement de stationnement entamé est dû.

**UJF.6-5-2** Les places commandées peuvent être prises en compte à condition d'avoir au moins une place de stationnement non commandée par logement, dans la limite de deux places en enfilade.

**UJF.6-5-3** Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation ou d'un changement de destination de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelle place de stationnement à condition de ne pas supprimer de place existante.

**UJF.6-5-4** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public. Leur pente sur les cinq premiers mètres à compter de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parkings de plus de 50 places doivent être doublées pour l'accès au premier niveau de sous-sol et être larges de 6 mètres au moins.

**UJF.6-5-5** La réalisation des aires prévues aux alinéas précédents peut être envisagée :

- sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération,
- dans un parc de stationnement public situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans.

## **Section 3 : Équipements et réseaux**

---

### **Article UJF.7 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **UJF.7-1 Dispositions générales**

**UJF.7-1-1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

**UJF.7-1-2** Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

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

Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

### **UJF.7-2 Voirie**

**UJF.7-2-1** Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.

**UJF.7-2-2** Ces dispositions s'appliquent aux ouvertures de voies nouvelles et aux modifications de voies existantes.

### **UJF.7-3 Accès**

**UJF.7-3-1** Pour être constructible, un terrain doit donner accès sur une voie publique ou privée.

**UJF.7-3-2** Cet accès doit être soit direct, soit établi par un acte authentique ou par la voie judiciaire. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

**UJF.7-3-3** Un seul accès pour véhicule est autorisé par bâtiment. Toutefois, lorsque la largeur sur la voie de cette unité foncière est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UJF.7-3-4** Lorsqu'une construction ou installation est desservie par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation sera moindre.

**UJF.7-3-5** La largeur d'un portail d'entrée pour véhicule ne peut excéder 6 mètres.

**UJF.7-3-6** L'accès réservé aux piétons, quand il existe, doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

**UJF.7-3-7** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

**UJF.7-3-8** L'accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage et de mobilier urbain présents sur la voie publique.

## **Article UJF.8 - Desserte par les réseaux**

### **UJF.8-1 Alimentation en eau potable**

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

### **UJF.8-2 Assainissement**

#### ***UJF.8-2-1 L'assainissement des eaux usées***

**UJF.8-2-1-1** Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

**UJF.8-2-1-2** Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation est subordonnée à un prétraitement en dehors des espaces publics. Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées.

**UJF.8-2-1-3** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et communal d'assainissement.

### ***UJF.8-2-2 L'assainissement des eaux pluviales***

**UJF.8-2-2-1** Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

**UJF.8-2-2-2** L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration... Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible. L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est préconisée pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

**UJF.8-2-2-3** Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place afin de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

**UJF.8-2-2-4** Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales. Le débit rejeté autorisé est encadré par le Règlement de Service Départemental d'Assainissement du Val-de-Marne et le zonage pluvial départemental. Les valeurs de débit fixées au zonage pluvial départemental ne devront pas être dépassées quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales.

**UJF.8-2-2-5** En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

**UJF.8-2-2-6** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et territorial d'assainissement

### **UJF.8-3 Stockage des déchets**

**UJF.8-3-1** Toute construction ou installation nouvelle de plus de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals dans le cas de constructions à vocation industrielle.

**UJF.8-3-2** Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement de la Direction environnement, développement durable et prévention des risques et le Cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagements et d'urbanisme.

**UJF.8-3-3** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter le dimensionnement minimal suivant :

Nombre de logements de l'opération	Surface minimale du local à déchets à prévoir
de 3 à 6 logements	5 m <sup>2</sup>
de 7 à 11 logements	7 m <sup>2</sup>
de 12 à 15 logements	9 m <sup>2</sup>
de 16 à 19 logements	11 m <sup>2</sup>
de 20 à 23 logements	14 m <sup>2</sup>
au-delà de 24 logements	au minimum 15 m <sup>2</sup> avec obligation d'interroger le service communal d'hygiène et de santé

**UJF.8-3-4** Les secteurs équipés de bacs de collecte sélectifs, de type bornes d'apport volontaire enterrées, installées sur la voirie publique, ne sont pas astreints aux normes de stockage des déchets ménagers précitées.

**UJF.8-3-5** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, les constructions devront disposer d'un local pour les encombrants et les gros cartons.

**UJF.8-4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)**

**UJF.8-4-1** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou privé d'alimentation en électricité. Le réseau et les fourreaux de raccordement au réseau d'alimentation en électricité, de téléphonie et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain jusqu'à un point à déterminer avec le gestionnaire de la plateforme.

**UJF.8-4-2** Si l'unité foncière est desservie par un réseau de chaleur classé au titre de l'article L.712-1 du Code de l'Énergie, les constructions neuves de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

**UJF.8-4-3** Si un transformateur ou un dispositif technique est rendu nécessaire pour l'opération ou l'aménagement de la zone, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement assurant son intégration paysagère au site. Sauf disposition contraire, il devra être implanté hors des angles constitués par une ou des voies.

## ZONE UJS

La zone UJS correspond à la zone d'aménagement du secteur nord du SÉNIA et du Pont de Rungis (Quinze Arpents, Puits Dixme).

### **Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités**

---

#### **Article UJS.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement et de construction,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires de stationnement,
- les terrains de camping ou de caravanage et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs,
- les constructions et installations à sous-destination de commerce de gros ainsi que leur extension,
- les constructions et installations à sous-destination d'industrie ainsi que leur extension,
- les constructions et installations à sous-destination exclusive d'entrepôt ainsi que leur extension.

##### **UJS.1-2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

**UJS.1-2-1** Sont soumis à des conditions particulières :

- l'extension des locaux à usage d'industrie, présents dans la zone à la date d'approbation du présent document, à la condition que cette extension n'augmente pas l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU de plus de 10 %, et qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage,
- la construction ou l'aménagement ou l'extension des locaux à destination d'entrepôt situés dans les constructions autres que celles mentionnées à l'article UJS.1-1, à la condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,

- l'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
  - compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement,

**UJS.1-2-2** Au sein des périmètres de gel répertoriés au document graphique, et en application de l'article L.151-41-5 du Code de l'Urbanisme, sont interdites les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup> pour une durée de cinq ans à partir de l'approbation du présent règlement, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global. Seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

## **Article UJS.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

Cet article est sans objet dans la zone UJS.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

---

### **Article UJS.3 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UJS.3-1 Emprise au sol**

Cet article est sans objet dans la zone UJS.

#### **UJS.3-2 Hauteur des constructions**

##### ***UJS.3-2-1 Dispositions générales***

**UJS.3-2-1-1** La hauteur maximale des constructions est exprimée en mètres, par rapport au niveau du terrain naturel ou existant.

**UJS.3-2-1-2** Sauf dispositions particulières fixées par le document graphique, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 29 mètres au point le plus haut de la construction.

##### ***UJS.3-2-2 Cas particuliers***

**UJS.3-2-2-1** La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

**UJS.3-2-2-2** Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...

- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques.

**UJS.3-2-2-3** La construction de serre et d'équipement de production agricole sur les toits est autorisée, dans la limite de 5 mètres de hauteur, et sans que la hauteur totale de la construction ne dépasse 34 mètres. Pour bénéficier de cette disposition, ces constructions doivent relever de la destination « exploitation agricole ou forestière ». À ce titre, le pétitionnaire devra joindre l'ensemble des justificatifs validant cette destination. Leur changement de destination est interdit.

### **UJS.3-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### ***UJS.3-3-1 Dispositions générales***

Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'au moins 3 mètres.

#### ***UJS.3-3-2 Cas particuliers***

**UJS.3-3-2-1** Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement (cf. glossaire). Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé ou un plan d'alignement est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé ou du plan d'alignement tient lieu d'alignement pour l'application de la règle.

**UJS.3-3-2-2** Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou cette surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie...),
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini à l'article UJS.3-3-1 pour les constructions nouvelles ou par rapport à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dès lors qu'elles ne dépassent pas sur l'emprise des voies et emprises publiques.

## **UJS.3-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

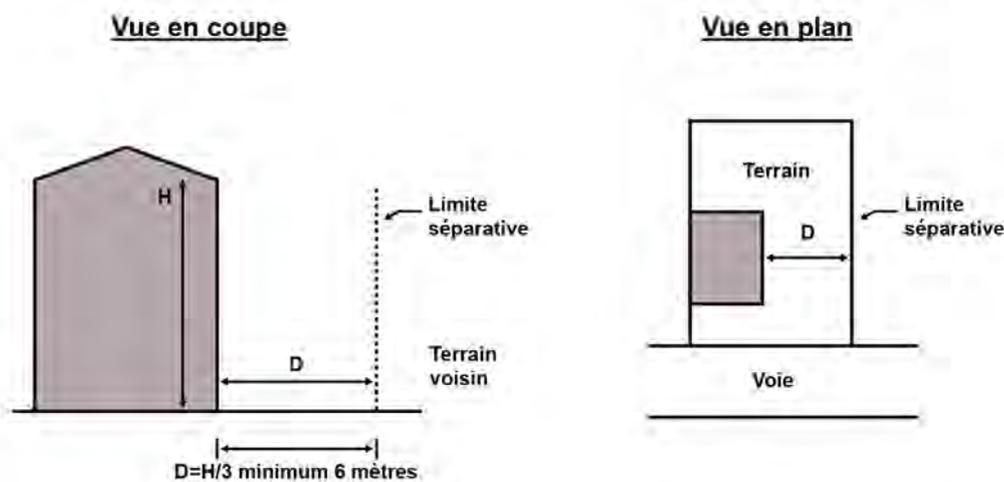
### ***UJS.3-4-1 Dispositions générales***

**UJS.3-4-1-1** Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

**UJS.3-4-1-2** Les constructions doivent être édifiées en retrait de la limite séparative formant le fond du terrain.

**UJS.3-4-1-3** Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à :

- $D=H/3$  avec un minimum de 6 mètres.



### ***UJS.3-4-2 Cas particuliers***

**UJS.3-4-2-1** Les balcons doivent être implantés en retrait des limites séparatives en respectant la distance définie à l'article UJS.3-4-1, dès lors qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade.

**UJS.3-4-2-2** Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci et qu'elle ne crée pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,

- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les annexes ou abris de jardin d'une surface de moins de 15 m<sup>2</sup>, dès lors qu'elles ne créent pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini à l'article UJS.3-4-1.

#### **UJS.3-5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Cet article est sans objet dans la zone UJS.

### **Article UJS.4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **UJS.4-1 Caractéristiques architecturales et paysagères**

##### ***UJS.4-1-1 Les principes généraux***

**UJS.4-1-1-1** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs non saturées (tons pierre ou ocre, teinte naturelle), aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

**UJS.4-1-1-2** Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs.

**UJS.4-1-1-3** Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire façon harmonieuse avec les façades existantes.

##### ***UJS.4-1-2 Les façades***

**UJS.4-1-2-1** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons et les clôtures. Les matériaux imités (tels fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les tôles ondulées et les matériaux réfléchissants sont à éviter.

**UJS.4-1-2-2** Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur, et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

**UJS.4-1-2-3** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs de baies existantes et les modénatures.

**UJS.4-1-2-4** Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie sur la façade.

**UJS.4-1-2-5** Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias et des terrasses doivent être canalisés afin d'éviter les salissures des façades.

**UJS.4-1-2-6** Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, saillies) peuvent être autorisées.

**UJS.4-1-2-7** Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

### ***UJS.4-1-3 Les toitures***

**UJS.4-1-3-1** Les toitures inclinées doivent présenter une pente maximale de 45°. Elles doivent être recouvertes de matériaux tels que tuiles, pans de zinc verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

**UJS.4-1-3-2** Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site et les points de vue les plus éloignés.

**UJS.4-1-3-3** Les cheminées, les capteurs solaires et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (tel que les antennes, paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

**UJS.4-1-3-4** Les éléments techniques implantés sur toiture devront faire l'objet d'un traitement qualitatif permettant leur bonne insertion depuis l'espace public et les constructions avoisinantes.

**UJS.4-1-3-5** Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

**UJS.4-1-3-6** Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

**UJS.4-1-3-7** Les châssis de toit devront être intégrés à la toiture et ne pas excéder les dimensions suivantes : entre 0,80 mètre et 1,20 mètre de hauteur sur une largeur de 0,60 mètre à 1 mètre.

### ***UJS.4-1-4 Les clôtures***

**UJS.4-1-4-1** Une clôture nouvelle sur voie publique ou privée ne pourra pas excéder 2 mètres de hauteur. Les parties pleines des clôtures ne pourront pas excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Sur un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails) pourra être portée jusqu'à 2 mètres maximum et 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**UJS.4-1-4-2** Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Le doublage des clôtures type canisse ou filet et les clôtures en matériaux précaires sont interdits.

**UJS.4-1-4-3** Une clôture nouvelle sur une limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**UJS.4-1-4-4** Un mur plein existant en pierres apparentes doit être conservé ou restauré.

**UJS.4-1-4-5** Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.

#### **UJS.4-2 Performances énergétiques**

**UJS.4-2-1** En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme :

- les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation,
- les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,30 mètre sur le plan de la façade.

**UJS.4-2-2** Un dépassement de l'emprise au sol maximale déterminée peut être autorisé pour permettre des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ou la mise en place d'un dispositif de protection solaire, dans la limite de 30 centimètres par rapport au nu de la façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces travaux d'isolation thermique par l'extérieur ne devront pas dénaturer le bâti ancien. Les principes constructifs et les modénatures d'origine de ces édifices devront rester apparents pour respecter les caractéristiques du patrimoine local. Les isolations thermiques par l'intérieur seront donc à privilégier pour les constructions possédant des maçonneries anciennes (pierre, brique...).

#### **UJS.4-3 Performance environnementale globale**

**UJS.4-3-1** Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**UJS.4-3-2** La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée.

**UJS.4-3-3** L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, est à privilégier.

## **UJS.4-4 Gestion des risques et des nuisances**

### ***UJS.4-4-1 La protection contre le bruit***

**UJS.4-4-1-1** En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des arrêtés préfectoraux en date du 3 janvier 2002 définissent le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles sont rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des informations utiles. Dans les bandes d'isolement de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors des demandes de permis de construire.

**UJS.4-4-1-2** Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris-Orly approuvé le 3 septembre 1975 et révisé le 21 décembre 2012 concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

### ***UJS.4-4-2 La protection contre les risques liés aux mouvements de terrain***

Un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été approuvé le 21 novembre 2018. Il concerne tout le territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol devront respecter les prescriptions dudit plan approuvé par arrêté préfectoral.

## **Article UJS.5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **UJS.5-1 Coefficient de biotope par surface**

**UJS.5-1-1** 15 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 10 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

**UJS.5-1-2** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

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

**UJS.5-1-3** L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

### **UJS.5-2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

**UJS.5-2-1** Au moins 30 % de la surface des marges de retrait imposées depuis l'alignement des voies et emprises publiques, y compris les voies ferrées, doivent être traités en espaces verts. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UJS.5-2-2** Pour toute plantation d'arbre de haute tige, un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport aux voies de chemin de fer. Ce recul est porté à 10 mètres minimum pour les arbres à feuilles caduques.

**UJS.5-2-3** Les abords des constructions et les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

**UJS.5-2-4** Les espaces verts doivent être aménagés suivant les principes :

- de continuité au sein de l'unité foncière, en privilégiant le regroupement des espaces végétalisés,
- de continuité avec les espaces libres voisins s'ils existent, afin de participer à une mise en valeur globale de la ville et aux échanges écologiques,
- de respect de la topographie globale des terrains afin de conserver les vues sur le paysage,
- de multifonctionnalité, en favorisant des usages liés à la gestion des eaux pluviales au sein des espaces végétalisés.

**UJS.5-2-5** Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**UJS.5-2-6** En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales et rustiques.

### **UJS.5-3 Espaces protégés**

Les composantes de la trame verte et bleue et du paysage listées ci-dessous font l'objet de protections spécifiques.

#### ***UJS.5-3-1 Arbre remarquable et alignement d'arbres au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

Les plantations identifiées au document graphique doivent être conservées sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, pour ne pas empêcher l'accès à une parcelle, ou pour répondre à des enjeux de mobilité durable (aménagements liés aux transports en commun ou aux mobilités douces et actives). Dans le cas où un arbre doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre d'essence locale susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique de l'alignement.

## Article UJS.6 - Stationnement

### UJS.6-1 Dispositions générales

**UJS.6-1-1** Le stationnement des véhicules lié aux constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

**UJS.6-1-2** Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- en cas de stationnement perpendiculaire, 5 mètres de longueur pour une place simple, 9 mètres de longueur pour une place double, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement en épi, 5,50 mètres de longueur pour une place simple, pris perpendiculairement à la voie, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement longitudinal, 5 mètres de longueur, et 2,20 mètres de largeur.

### UJS.6-2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement est fixé selon l'usage de la construction.

Destinations	Nombre de places requises
<b>Habitation</b>	<p><b>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,5 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p><b>Logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p><b>Hébergement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.</li> </ul>
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• il ne pourra être construit plus de 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à moins de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>• il ne pourra être construit plus de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à plus de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>• 1 aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>

<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 5 chambres entamée.</li> <li>• 1 place réservée et adaptée pour autocar par tranche entamée de 35 chambres.</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</li> </ul>

### **UJS.6-3 Pour le stationnement des cycles**

**UJS.6-3-1** L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

<b>Destinations</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Logements de trois pièces principales et plus : 1,50 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> exigée</li> </ul>
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme</li> <li>• Au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Restauration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'est pas fixé de norme</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction</li> </ul>
<b>École primaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 12 élèves</li> </ul>
<b>Établissement d'enseignement secondaire et supérieur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 5 élèves</li> </ul>

**UJS.6-3-2** Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et devra être entièrement dédié au stationnement des deux-roues. En sus, il devra être prévu un espace supplémentaire pour le rangement des poussettes et des engins de déplacement personnel motorisés et non motorisés.

**UJS.6-3-3** Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo seront situés dans des espaces dédiés,

clos ou non, au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

#### **UJS.6-4 Recharge pour véhicules électriques et hybrides**

**UJS.6-4-1** En plus des obligations de pré-équipements des parcs de stationnement, conformément au décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs, une borne minimum de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être obligatoirement installée pour chaque aire de stationnement de plus de 40 places.

**UJS.6-4-2** Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

#### **UJS.6-5 Dispositions particulières**

**UJS.6-5-1** Pour l'application des précédentes dispositions, chaque emplacement de stationnement entamé est dû.

**UJS.6-5-2** Les places commandées peuvent être prises en compte à condition d'avoir au moins une place de stationnement non commandée par logement, dans la limite de deux places en enfilade.

**UJS.6-5-3** Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation ou d'un changement de destination de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelle place de stationnement à condition de ne pas supprimer de place existante.

**UJS.6-5-4** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public. Leur pente sur les cinq premiers mètres à compter de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parkings de plus de 50 places doivent être doublées pour l'accès au premier niveau de sous-sol et être larges de 6 mètres au moins.

**UJS.6-5-5** La réalisation des aires prévues aux alinéas précédents peut être envisagée :

- sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération,
- dans un parc de stationnement public situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans.

### **Section 3 : Équipements et réseaux**

---

#### **Article UJS.7 - Desserte par les voies publiques ou privées**

##### **UJS.7-1 Dispositions générales**

**UJS.7-1-1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

**UJS.7-1-2** Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,

- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

### **UJS.7-2 Voirie**

**UJS.7-2-1** Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.

**UJS.7-2-2** Ces dispositions s'appliquent aux ouvertures de voies nouvelles et aux modifications de voies existantes.

### **UJS.7-3 Accès**

**UJS.7-3-1** Pour être constructible, un terrain doit donner accès sur une voie publique ou privée.

**UJS.7-3-2** Cet accès doit être soit direct, soit établi par un acte authentique ou par la voie judiciaire. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

**UJS.7-3-3** Un seul accès pour véhicule est autorisé par bâtiment. Toutefois, lorsque la largeur sur la voie de cette unité foncière est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UJS.7-3-4** Lorsqu'une construction ou installation est desservie par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation sera moindre.

**UJS.7-3-5** La largeur d'un portail d'entrée pour véhicule ne peut excéder 6 mètres.

**UJS.7-3-6** L'accès réservé aux piétons, quand il existe, doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

**UJS.7-3-7** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

**UJS.7-3-8** L'accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage et de mobilier urbain présents sur la voie publique.

## **Article UJS.8 - Desserte par les réseaux**

### **UJS.8-1 Alimentation en eau potable**

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

### **UJS.8-2 Assainissement**

#### ***UJS.8-2-1 L'assainissement des eaux usées***

**UJS.8-2-1-1** Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

**UJS.8-2-1-2** Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation est subordonnée à un prétraitement en dehors des espaces publics. Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées.

**UJS.8-2-1-3** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et communal d'assainissement.

#### ***UJS.8-2-2 L'assainissement des eaux pluviales***

**UJS.8-2-2-1** Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

**UJS.8-2-2-2** L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration... Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible. L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est préconisée pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

**UJS.8-2-2-3** Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place afin de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

**UJS.8-2-2-4** Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales. Le débit rejeté autorisé est encadré par le Règlement de Service Départemental d'Assainissement du Val-de-Marne et le zonage pluvial départemental. Les valeurs de débit fixées au zonage pluvial départemental ne devront pas être dépassées quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales.

**UJS.8-2-2-5** En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

**UJS.8-2-2-6** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et territorial d'assainissement

**UJS.8-3 Stockage des déchets**

**UJS.8-3-1** Toute construction ou installation nouvelle de plus de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals dans le cas de constructions à vocation industrielle.

**UJS.8-3-2** Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement de la Direction environnement, développement durable et prévention des risques et le Cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagements et d'urbanisme.

**UJS.8-3-3** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter le dimensionnement minimal suivant :

Nombre de logements de l'opération	Surface minimale du local à déchets à prévoir
de 3 à 6 logements	5 m <sup>2</sup>
de 7 à 11 logements	7 m <sup>2</sup>
de 12 à 15 logements	9 m <sup>2</sup>
de 16 à 19 logements	11 m <sup>2</sup>
de 20 à 23 logements	14 m <sup>2</sup>
au-delà de 24 logements	au minimum 15 m <sup>2</sup> avec obligation d'interroger le service communal d'hygiène et de santé

**UJS.8-3-4** Les secteurs équipés de bacs de collecte sélectifs, de type bornes d'apport volontaire enterrées, installées sur la voirie publique, ne sont pas astreints aux normes de stockage des déchets ménagers précitées.

**UJS.8-3-5** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, les constructions devront disposer d'un local pour les encombrants et les gros cartons.

**UJS.8-4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)**

**UJS.8-4-1** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou privé d'alimentation en électricité. Le réseau et les fourreaux de raccordement au réseau d'alimentation en électricité, de téléphonie et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain jusqu'à un point à déterminer avec le gestionnaire de la plateforme.

**UJS.8-4-2** Si l'unité foncière est desservie par un réseau de chaleur classé au titre de l'article L.712-1 du Code de l'Énergie, les constructions neuves de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

**UJS.8-4-3** Si un transformateur ou un dispositif technique est rendu nécessaire pour l'opération ou l'aménagement de la zone, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement assurant son intégration paysagère au site. Sauf disposition contraire, il devra être implanté hors des angles constitués par une ou des voies.

## ZONE UP

La zone UP correspond aux zones d'habitat individuel et pavillonnaire.

Cette zone comprend deux secteurs :

- UPa : secteur d'habitat individuel couvrant le quartier du Parc de la Cloche,
- UPb : secteur d'habitat individuel couvrant les quartiers de Grignon, du Clos Marcel Paul et de la cité-jardin.

### Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

---

#### Article UP.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement et de construction,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires de stationnement,
- les terrains de camping ou de caravanage et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs,
- les constructions et installations à sous-destination de commerce de gros ainsi que leur extension,
- les constructions et installations à sous-destination d'industrie ainsi que leur extension,
- les constructions et installations à sous-destination exclusive d'entrepôt ainsi que leur extension.

##### UP.1-2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont soumis à des conditions particulières :

- sauf en secteur UPa et UPb, l'extension des locaux à usage d'industrie ou d'entrepôt, présents dans la zone à la date d'approbation du présent document, à la condition que cette extension n'augmente pas l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU de plus de 10 %, et qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage,

- la construction ou l'aménagement ou l'extension des locaux à destination d'artisanat ou de commerce, à la condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>, et qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage,
- la construction ou l'aménagement de locaux destinés à la restauration, à la condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>, et qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage,
- la construction ou l'aménagement de bureaux, d'activités et de services qui accueillent une clientèle, à la condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>, et qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage,
- l'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
  - compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

## **Article UP.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

### ***UP.2-1 Linéaires commerciaux et de services de proximité à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme***

**UP.2-1-1** En rez-de-chaussée des constructions implantées le long du linéaire des voies publiques ou privées bordées par un « linéaire commercial et de services de proximité à préserver ou à créer » repéré sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :

- les commerces et activités de service,
- les activités artisanales.

**UP.2-1-2** Le long du « linéaire commercial et de services de proximité à préserver ou à créer » repéré sur le document graphique, en cas de réalisation de locaux commerciaux, de services ou d'artisanat, des bonus sont accordés :

- un bonus de hauteur de 1 mètre en rez-de-chaussée sera autorisé, augmentant la hauteur totale de la construction autorisée de 1 mètre,
- le nombre de place de stationnement sera limité à 1 place minimum par création de commerce, de service ou d'artisanat.

**UP.2-1-3** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

---

### **Article UP.3 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UP.3-1 Emprise au sol**

##### ***UP.3-1-1 Dispositions générales***

**UP.3-1-1-1** L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

**UP.3-1-1-2** L'emprise au sol est portée à 55 % pour les bâtiments comportant des locaux à usage de commerce ou d'artisanat ou de services au rez-de-chaussée, si la construction est desservie par l'avenue Adrien Raynal ou la rue des Martyrs de Châteaubriant.

##### ***UP.3-1-2 En secteur UPa***

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

##### ***UP.3-1-3 En secteur UPb***

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

##### ***UP.3-1-4 Dispositions particulières***

**UP.3-1-4-1** Lorsqu'à la date d'approbation du PLU, une ou plusieurs constructions existent déjà sur le terrain et que l'emprise au sol maximale autorisée est consommée en totalité, un dépassement de la règle est autorisée dans une limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

**UP.3-1-4-2** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UP.3-2 Hauteur des constructions**

##### ***UP.3-2-1 Dispositions générales***

**UP.3-2-1-1** La hauteur maximale des constructions est exprimée en mètres, par rapport au niveau du terrain naturel ou existant.

**UP.3-2-1-2** Sauf dispositions particulières fixées par le document graphique, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 7,50 mètres à l'égout du toit à pente ou à l'acrotère,
- 10,50 mètres au faitage de la toiture inclinée.

##### ***UP.3-2-2 En secteur UPa***

Sauf dispositions particulières fixées par le document graphique, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 7,50 mètres à l'égout du toit à pente ou à l'acrotère,

- 10,50 mètres au faitage de la toiture inclinée.

#### ***UP.3-2-3 En secteur UPb***

Sauf dispositions particulières fixées par le document graphique, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 9,50 mètres à l'égout du toit à pente ou à l'acrotère,
- 12 mètres au faitage de la toiture inclinée.

#### ***UP.3-2-4 Cas particuliers***

**UP.3-2-4-1** La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

**UP.3-2-4-2** Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques.

### **UP.3-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### ***UP.3-3-1 Dispositions générales***

Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions devront s'implanter :

- en retrait d'au moins 4 mètres.

#### ***UP.3-3-2 En secteur UPa***

Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions devront s'implanter :

- en retrait d'au moins 6 mètres.

#### ***UP.3-3-3 En secteur UPb***

Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions devront s'implanter :

- en retrait d'au moins 3 mètres.

#### ***UP.3-3-4 Cas particuliers***

**UP.3-3-4-1** Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement (cf. glossaire). Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé ou un plan d'alignement est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de

l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé ou du plan d'alignement tient lieu d'alignement pour l'application de la règle.

**UP.3-3-4-2** Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou cette surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie...),
- pour les annexes ou abris de jardin d'une surface de moins de 15 m<sup>2</sup>,
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini à l'article UP.3-3-1 pour les constructions nouvelles ou par rapport à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dès lors qu'elles ne dépassent pas sur l'emprise des voies et emprises publiques.

### **UP.3-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

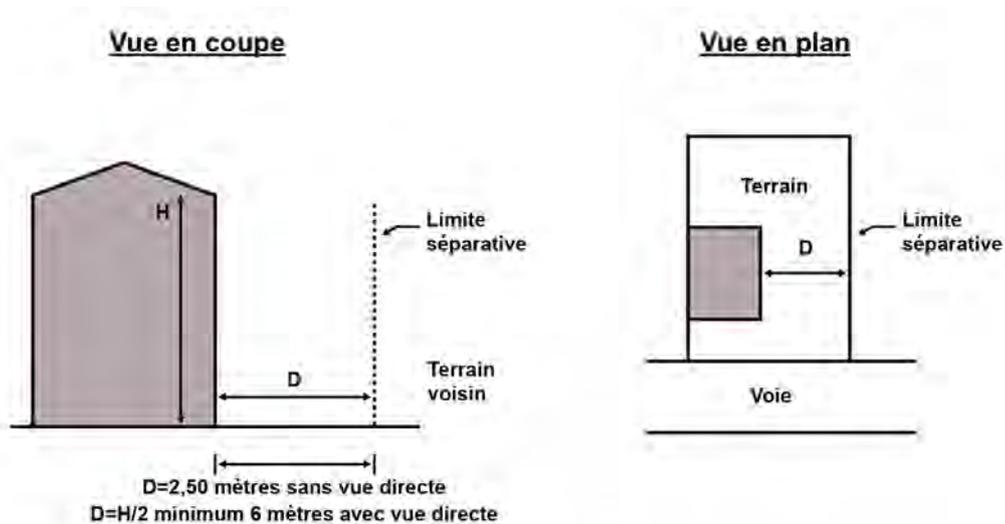
#### ***UP.3-4-1 Dispositions générales***

**UP.3-4-1-1** Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

**UP.3-4-1-2** Les constructions doivent être édifiées en retrait de la limite séparative formant le fond du terrain.

**UP.3-4-1-3** Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à :

- soit  $D=2,50$  mètres si la façade ne comporte pas de vue directe,
- soit  $D=H/2$  avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des vues directes.

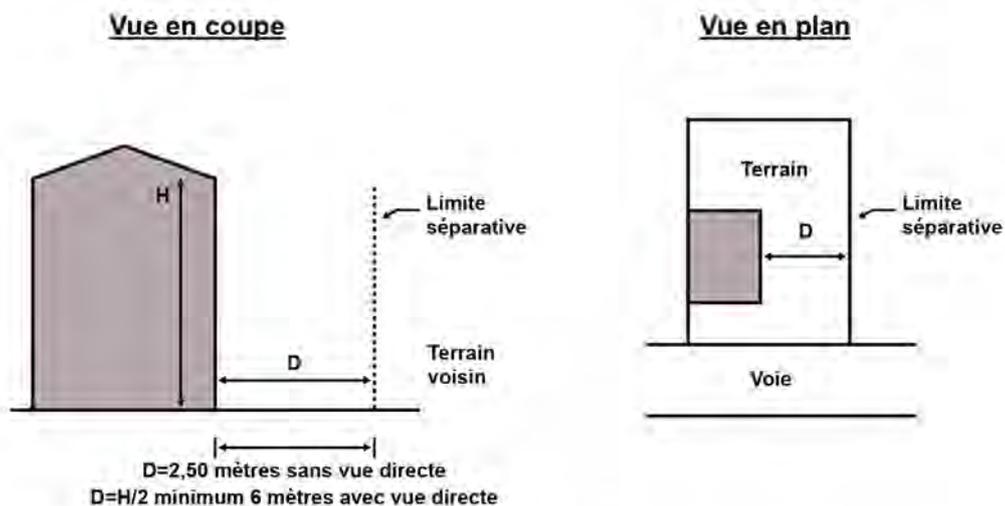


### UP.3-4-2 En secteur UPa

**UP.3-4-2-1** Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions peuvent être édifiées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

**UP.3-4-2-2** Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à :

- soit  $D=2,50$  mètres si la façade ne comporte pas de vue directe,
- soit  $D=H/2$  avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des vues directes.



**UP.3-4-2-3** Une seule mitoyenneté est autorisée en secteur UPa.

### UP.3-4-3 Cas particuliers

**UP.3-4-3-1** Les balcons doivent être implantés en retrait des limites séparatives en respectant la distance définie à l'article UP.3-4-1, dès lors qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade.

**UP.3-4-3-2** Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

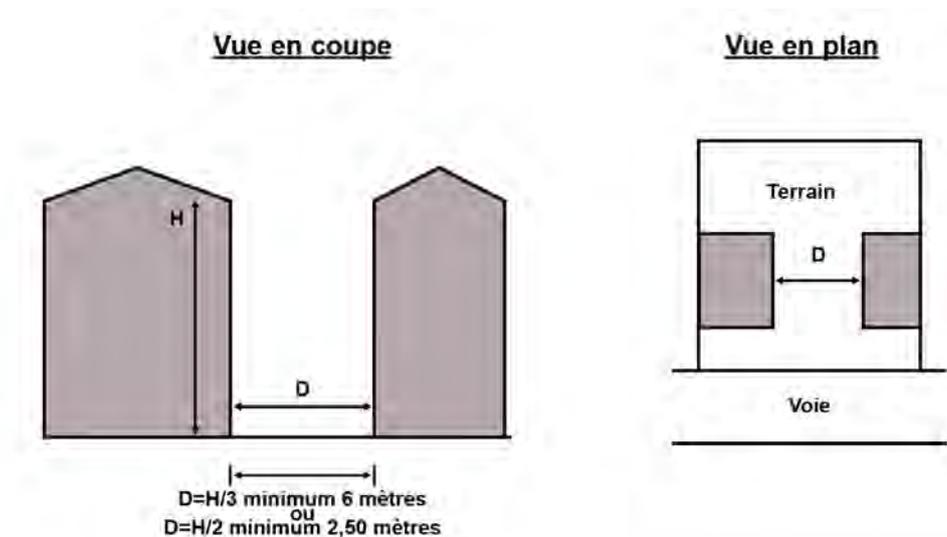
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci et qu'elle ne crée pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains une servitude de cour commune établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire et propre à assurer le respect des distances prévues à l'article UP.3-5,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques,
- pour les annexes ou abris de jardin d'une surface de moins de 15 m<sup>2</sup>, dès lors qu'elles ne créent pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini à l'article UP.3-4-1.

### **UP.3-5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### ***UP.3-5-1 Dispositions générales***

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

- soit au tiers de la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel avec un minimum de 6 mètres avec vue ( $D=H/3$  avec un minimum de 6 mètres),
- soit à la moitié de la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel avec un minimum de 2,50 mètres sans vue ( $D=H/2$  avec un minimum de 2,50 mètres).



### ***UP.3-5-2 Cas particuliers***

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour les annexes ou abris de jardin d'une surface de moins de 15 m<sup>2</sup>.

## **Article UP.4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UP.4-1 Caractéristiques architecturales et paysagères**

#### ***UP.4-1-1 Les principes généraux***

**UP.4-1-1-1** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs non saturées (tons pierre ou ocre, teinte naturelle), aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

**UP.4-1-1-2** Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs.

**UP.4-1-1-3** Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire façon harmonieuse avec les façades existantes.

#### ***UP.4-1-2 Les façades***

**UP.4-1-2-1** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons et les clôtures.

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

**UP.4-1-2-2** Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur, et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

**UP.4-1-2-3** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs de baies existantes et les modénatures.

**UP.4-1-2-4** Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie sur la façade.

**UP.4-1-2-5** Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias et des terrasses doivent être canalisés afin d'éviter les salissures des façades.

**UP.4-1-2-6** Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, saillies) peuvent être autorisées.

**UP.4-1-2-7** Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

### ***UP.4-1-3 Les toitures***

**UP.4-1-3-1** Les toitures inclinées doivent présenter une pente maximale de 45°. Elles doivent être recouvertes de matériaux tels que tuiles, pans de zinc verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

**UP.4-1-3-2** Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site et les points de vue les plus éloignés.

**UP.4-1-3-3** Les cheminées, les capteurs solaires et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (tel que les antennes, paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

**UP.4-1-3-4** Les éléments techniques implantés sur toiture devront faire l'objet d'un traitement qualitatif permettant leur bonne insertion depuis l'espace public et les constructions avoisinantes.

**UP.4-1-3-5** Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

**UP.4-1-3-6** Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

**UP.4-1-3-7** Les châssis de toit devront être intégrés à la toiture et ne pas excéder les dimensions suivantes : entre 0,80 mètre et 1,20 mètre de hauteur sur une largeur de 0,60 mètre à 1 mètre.

#### ***UP.4-1-4 Les clôtures***

**UP.4-1-4-1** Une clôture nouvelle sur voie publique ou privée ne pourra pas excéder 2 mètres de hauteur. Les parties pleines des clôtures ne pourront pas excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Sur un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails) pourra être portée jusqu'à 2 mètres maximum et 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**UP.4-1-4-2** Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Le doublage des clôtures type canisse ou filet et les clôtures en matériaux précaires sont interdits.

**UP.4-1-4-3** Une clôture nouvelle sur une limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**UP.4-1-4-4** Un mur plein existant en pierres apparentes doit être conservé ou restauré.

**UP.4-1-4-5** Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.

#### **UP.4-2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

**UP.4-2-1** La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, est interdite.

**UP.4-2-2** La restauration, leur déplacement ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à l'origine.

#### **UP.4-3 Performances énergétiques**

**UP.4-3-1** En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme :

- les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation,
- les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,30 mètre sur le plan de la façade.

**UP.4-3-2** Un dépassement de l'emprise au sol maximale déterminée peut être autorisé pour permettre des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ou la mise en place d'un dispositif de protection solaire, dans la limite de 30 centimètres par rapport au nu de la façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces travaux d'isolation thermique par l'extérieur ne devront pas dénaturer le bâti ancien. Les principes constructifs et les modénatures d'origine de ces édifices devront rester

apparents pour respecter les caractéristiques du patrimoine local. Les isolations thermiques par l'intérieur seront donc à privilégier pour les constructions possédant des maçonneries anciennes (pierre, brique...).

#### **UP.4-4 Performance environnementale globale**

**UP.4-4-1** Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**UP.4-4-2** La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée.

**UP.4-4-3** L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, est à privilégier.

#### **UP.4-5 Gestion des risques et des nuisances**

##### ***UP.4-5-1 La protection contre le bruit***

**UP.4-5-1-1** En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des arrêtés préfectoraux en date du 3 janvier 2002 définissent le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles sont rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des informations utiles. Dans les bandes d'isolement de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors des demandes de permis de construire.

**UP.4-5-1-2** Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris-Orly approuvé le 3 septembre 1975 et révisé le 21 décembre 2012 concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

##### ***UP.4-5-2 La protection contre le risque d'inondation***

Un plan de protection contre le risque d'inondation (PPRI) de la Seine a été approuvé le 28 juillet 2000 et modifié le 12 novembre 2007. Il concerne une partie du territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

##### ***UP.4-5-3 La protection contre les risques liés aux mouvements de terrain***

Un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été approuvé le 21 novembre 2018. Il concerne tout le territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol devront respecter les prescriptions dudit plan approuvé par arrêté préfectoral.

## **Article UP.5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **UP.5-1 Coefficient de biotope par surface**

#### ***UP.5-1-1 Dispositions générales***

**UP.5-1-1-1** 55 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 45 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 10 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

**UP.5-1-1-2** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

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

**UP.5-1-1-3** L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UP.5-1-1-4** Pour les constructions dont l'emprise au sol est augmentée au titre de l'article UP.3-1-1-2, il n'est pas demandé d'espace vert complémentaire.

#### ***UP.5-1-2 En secteur UPa***

**UP.5-1-2-1** 65 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 55 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 10 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

**UP.5-1-2-2** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

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

**UP.5-1-2-3** L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

***UP.5-1-3 En secteur UPb***

**UP.5-1-3-1** 35 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 30 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

**UP.5-1-3-2** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

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

**UP.5-1-3-3** L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UP.5-2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

**UP.5-2-1** Au moins 30 % de la surface des marges de retrait imposées depuis l'alignement des voies et emprises publiques, y compris les voies ferrées, doivent être traités en espaces verts. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UP.5-2-2** Pour toute plantation d'arbre de haute tige, un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport aux voies de chemin de fer. Ce recul est porté à 10 mètres minimum pour les arbres à feuilles caduques.

**UP.5-2-3** Les abords des constructions et les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

**UP.5-2-4** Les espaces verts doivent être aménagés suivant les principes :

- de continuité au sein de l'unité foncière, en privilégiant le regroupement des espaces végétalisés,
- de continuité avec les espaces libres voisins s'ils existent, afin de participer à une mise en valeur globale de la ville et aux échanges écologiques,
- de respect de la topographie globale des terrains afin de conserver les vues sur le paysage,
- de multifonctionnalité, en favorisant des usages liés à la gestion des eaux pluviales au sein des espaces végétalisés.

**UP.5-2-5** Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**UP.5-2-6** En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales et rustiques.

### **UP.5-3 Espaces protégés**

Les composantes de la trame verte et bleue et du paysage listées ci-dessous font l'objet de protections spécifiques.

#### ***UP.5-3-1 Espace vert paysager relais au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

L'intérêt écologique et paysager des espaces verts relais doit être maintenu. Les constructions et installations liées à la valorisation paysagère, de loisirs et sportive sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt environnemental global des lieux. Les plantations existantes doivent être conservées sauf exception justifiée par un enjeu phytosanitaire, paysager ou de sécurité publique.

#### ***UP.5-3-2 Réservoir de biodiversité au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

L'intérêt écologique fort des réservoirs de biodiversité pour la trame verte et bleue doit être maintenu, particulièrement en lien avec la présence de boisements remarquable. Au moins 90 % de leur surface doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Les plantations existantes doivent être maintenues sauf exception justifiée par un enjeu sanitaire ou de sécurité publique.

#### ***UP.5-3-3 Cimetière paysager au titre de l'article R.151-41 du Code de l'Urbanisme***

L'intérêt patrimonial et paysager des cimetières de la commune doit être maintenu par une conservation de la densité végétale globale en présence.

#### ***UP.5-3-4 Jardins partagés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme***

Les jardins partagés figurant au plan de zonage doivent être maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.

#### ***UP.5-3-5 Talus ferroviaire au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

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

#### ***UP.5-3-6 Pelouse de la zone aéroportuaire au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

L'intérêt écologique et paysager des espaces verts paysagers relai doit être maintenu, sous réserve de ne pas entraver l'activité aéroportuaire. Les constructions et installations

liées à la valorisation paysagère et aux activités liées à la zone aéroportuaire sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt environnemental global des lieux.

***UP.5-3-7 Arbre remarquable et alignement d'arbres au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

Les plantations identifiées au document graphique doivent être conservées sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, pour ne pas empêcher l'accès à une parcelle, ou pour répondre à des enjeux de mobilité durable (aménagement liés aux transports en commun ou aux mobilités douces et actives). Dans le cas où un arbre doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre d'essence locale susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique de l'alignement.

***UP.5-3-8 Milieux aquatiques et humides à protéger au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

Les milieux aquatiques et humides répertoriés au plan de zonage sont des éléments essentiels de la trame bleue. Ce sont des réservoirs de biodiversité mais aussi des éléments paysagers de premier ordre. Ils doivent être préservés, maintenus dans leur surface et la végétation des berges doit être conservée ou restaurée. Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 mètres des berges d'un milieu aquatique et humide répertorié au plan de zonage.

## **Article UP.6 - Stationnement**

### **UP.6-1 Dispositions générales**

**UP.6-1-1** Le stationnement des véhicules lié aux constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

**UP.6-1-2** Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- en cas de stationnement perpendiculaire, 5 mètres de longueur pour une place simple, 9 mètres de longueur pour une place double, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement en épi, 5,50 mètres de longueur pour une place simple, pris perpendiculairement à la voie, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement longitudinal, 5 mètres de longueur, et 2,20 mètres de largeur.

### **UP.6-2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Le nombre de places de stationnement est fixé selon l'usage de la construction.

<b>Destinations</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>Habitation</b>	<p><b>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : - 0,5 place de stationnement par logement.</li> <li>• Au-delà de ce périmètre pour les constructions nouvelles : - 1 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p><b>Logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : - 1 place de stationnement par logement.</li> <li>• Au-delà de ce périmètre pour les constructions nouvelles : - 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un minimum de 1 place par logement.</li> </ul> <p><b>Hébergement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.</li> </ul>
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• il ne pourra être construit plus de 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à moins de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>• il ne pourra être construit plus de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à plus de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>• 1 aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>
<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 5 chambres entamée.</li> <li>• 1 place réservée et adaptée pour autocar par tranche entamée de 35 chambres.</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</li> </ul>

**UP.6-3 Pour le stationnement des cycles**

**UP.6-3-1** L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

<b>Destinations</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Logements de trois pièces principales et plus : 1,50 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> exigée</li> </ul>
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme</li> <li>• Au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Restauration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'est pas fixé de norme</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction</li> </ul>
<b>École primaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 12 élèves</li> </ul>
<b>Établissement d'enseignement secondaire et supérieur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 5 élèves</li> </ul>

**UP.6-3-2** Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et devra être entièrement dédié au stationnement des deux-roues. En sus, il devra être prévu un espace supplémentaire pour le rangement des poussettes et des engins de déplacement personnel motorisés et non motorisés.

**UP.6-3-3** Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo seront situés dans des espaces dédiés, clos ou non, au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

**UP.6-4 Recharge pour véhicules électriques et hybrides**

**UP.6-4-1** En plus des obligations de pré-équipements des parcs de stationnement, conformément au décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs, une borne minimum de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être obligatoirement installée pour chaque aire de stationnement de plus de 40 places.

**UP.6-4-2** Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

### **UP.6-5 Dispositions particulières**

**UP.6-5-1** Pour l'application des précédentes dispositions, chaque emplacement de stationnement entamé est dû.

**UP.6-5-2** Les places commandées peuvent être prises en compte à condition d'avoir au moins une place de stationnement non commandée par logement, dans la limite de deux places en enfilade.

**UP.6-5-3** Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation ou d'un changement de destination de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelle place de stationnement à condition de ne pas supprimer de place existante.

**UP.6-5-4** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public. Leur pente sur les cinq premiers mètres à compter de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parkings de plus de 50 places doivent être doublées pour l'accès au premier niveau de sous-sol et être larges de 6 mètres au moins.

**UP.6-5-5** Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :

- la réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération,
- la concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans.

## **Section 3 : Équipements et réseaux**

---

### **Article UP.7 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **UP.7-1 Dispositions générales**

**UP.7-1-1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

**UP.7-1-2** 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.

**UP.7-1-3** Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

### **UP.7-2 Voirie**

**UP.7-2-1** Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.

**UP.7-2-2** Ces dispositions s'appliquent aux ouvertures de voies nouvelles et aux modifications de voies existantes.

### **UP.7-3 Accès**

**UP.7-3-1** Pour être constructible, un terrain doit donner accès sur une voie publique ou privée.

**UP.7-3-2** Cet accès doit être soit direct, soit établi par un acte authentique ou par la voie judiciaire. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

**UP.7-3-3** Un seul accès pour véhicule est autorisé par unité foncière. Toutefois, lorsque la largeur sur la voie de cette unité foncière est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UP.7-3-4** Lorsqu'une construction ou installation est desservie par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation sera moindre.

**UP.7-3-5** La largeur d'un portail d'entrée pour véhicule ne peut excéder 6 mètres.

**UP.7-3-6** L'accès réservé aux piétons, quand il existe, doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

**UP.7-3-7** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

**UP.7-3-8** L'accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage et de mobilier urbain présents sur la voie publique.

## **Article UP.8 - Desserte par les réseaux**

### **UP.8-1 Alimentation en eau potable**

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

### **UP.8-2 Assainissement**

#### ***UP.8-2-1 L'assainissement des eaux usées***

**UP.8-2-1-1** Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

**UP.8-2-1-2** Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation est subordonnée à un prétraitement en dehors des espaces publics. Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées.

**UP.8-2-1-3** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et communal d'assainissement.

### ***UP.8-2-2 L'assainissement des eaux pluviales***

**UP.8-2-2-1** Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

**UP.8-2-2-2** L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration... Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible. L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est préconisée pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

**UP.8-2-2-3** Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place afin de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

**UP.8-2-2-4** Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales. Le débit rejeté autorisé est encadré par le Règlement de Service Départemental d'Assainissement du Val-de-Marne et le zonage pluvial départemental. Les valeurs de débit fixées au zonage pluvial départemental ne devront pas être dépassées quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales.

**UP.8-2-2-5** En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

**UP.8-2-2-6** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et territorial d'assainissement

### **UP.8-3 Stockage des déchets**

**UP.8-3-1** Toute construction ou installation nouvelle de plus de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals dans le cas de constructions à vocation industrielle.

**UP.8-3-2** Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement de la Direction environnement, développement durable et prévention des risques et le Cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagements et d'urbanisme.

**UP.8-3-3** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter le dimensionnement minimal suivant :

Nombre de logements de l'opération	Surface minimale du local à déchets à prévoir
de 3 à 6 logements	5 m <sup>2</sup>
de 7 à 11 logements	7 m <sup>2</sup>
de 12 à 15 logements	9 m <sup>2</sup>
de 16 à 19 logements	11 m <sup>2</sup>
de 20 à 23 logements	14 m <sup>2</sup>
au-delà de 24 logements	au minimum 15 m <sup>2</sup> avec obligation d'interroger le service communal d'hygiène et de santé

**UP.8-3-4** Les secteurs équipés de bacs de collecte sélectifs, de type bornes d'apport volontaire enterrées, installées sur la voirie publique, ne sont pas astreints aux normes de stockage des déchets ménagers précitées.

**UP.8-3-5** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, les constructions devront disposer d'un local pour les encombrants et les gros cartons.

**UP.8-4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)**

**UP.8-4-1** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou privé d'alimentation en électricité. Le réseau et les fourreaux de raccordement au réseau d'alimentation en électricité, de téléphonie et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain jusqu'à un point à déterminer avec le gestionnaire de la plateforme.

**UP.8-4-2** Si l'unité foncière est desservie par un réseau de chaleur classé au titre de l'article L.712-1 du Code de l'Énergie, les constructions neuves de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

**UP.8-4-3** Si un transformateur ou un dispositif technique est rendu nécessaire pour l'opération ou l'aménagement de la zone, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement assurant son intégration paysagère au site. Sauf disposition contraire, il devra être implanté hors des angles constitués par une ou des voies.

## ZONE UR

La zone UR correspond au secteur d'habitat collectif et de renouvellement urbain des quartiers Est d'Orly.

### **Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités**

---

#### **Article UR.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement et de construction,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires de stationnement,
- les terrains de camping ou de caravanage et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs,
- les constructions et installations à sous-destination de commerce de gros ainsi que leur extension,
- les constructions et installations à sous-destination d'industrie ainsi que leur extension,
- les constructions et installations à sous-destination exclusive d'entrepôt ainsi que leur extension.

##### **UR.1-2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

**UR.1-2-1** Sont soumis à des conditions particulières :

- l'extension des locaux à usage d'industrie, présents dans la zone à la date d'approbation du présent document, à la condition que cette extension n'augmente pas l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU de plus de 10 %, et qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage,
- la construction ou l'aménagement ou l'extension des locaux à destination d'entrepôt situés dans les constructions autres que celles mentionnées à l'article UR.1-1, à la

condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>, et qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage,

- l'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
  - compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

**UR.1-2-2** Les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles ne dégradent pas les conditions d'accès aux façades par les services de secours, compte-tenu des contraintes imposées par la présence de la ligne aérienne de contact (inscrites au plan de zonage) du tramway T9.

## **Article UR.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

### ***UR.2-1 Linéaires commerciaux et de services de proximité à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme***

**UR.2-1-1** En rez-de-chaussée des constructions implantées le long du linéaire des voies publiques ou privées bordées par un « linéaire commercial et de services de proximité à préserver ou à créer » repéré sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :

- les commerces et activités de service,
- les activités artisanales.

**UR.2-1-2** Le long du « linéaire commercial et de services de proximité à préserver ou à créer » repéré sur le document graphique, en cas de réalisation de locaux commerciaux, de services ou d'artisanat, des bonus sont accordés :

- un bonus de hauteur de 1 mètre en rez-de-chaussée sera autorisé, augmentant la hauteur totale de la construction autorisée de 1 mètre,
- le nombre de place de stationnement sera limité à 1 place par création de commerce, de service ou d'artisanat.

**UR.2-1-3** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

---

### **Article UR.3 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UR.3-1 Emprise au sol**

Cet article est sans objet dans la zone UR.

## **UR.3-2 Hauteur des constructions**

### ***UR.3-2-1 Dispositions générales***

**UR.3-2-1** La hauteur maximale des constructions est exprimée en mètres, par rapport au niveau du terrain naturel ou existant.

**UR.3-2-2** Sauf dispositions particulières fixées par le document graphique, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 24 mètres au point le plus haut de la construction.

### ***UR.3-2-2 Cas particuliers***

**UR.3-2-2-1** La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

**UR.3-2-2-2** Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques.

## **UR.3-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### ***UR.3-3-1 Dispositions générales***

Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'au moins 3 mètres.

### ***UR.3-3-2 Cas particuliers***

**UR.3-3-2-1** Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement (cf. glossaire). Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé ou un plan d'alignement est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé ou du plan d'alignement tient lieu d'alignement pour l'application de la règle.

**UR.3-3-2-2** Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,

- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou cette surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie...),
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini à l'article UR.3-3-1 pour les constructions nouvelles ou par rapport à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dès lors qu'elles ne dépassent pas sur l'emprise des voies et emprises publiques.

### **UR.3-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

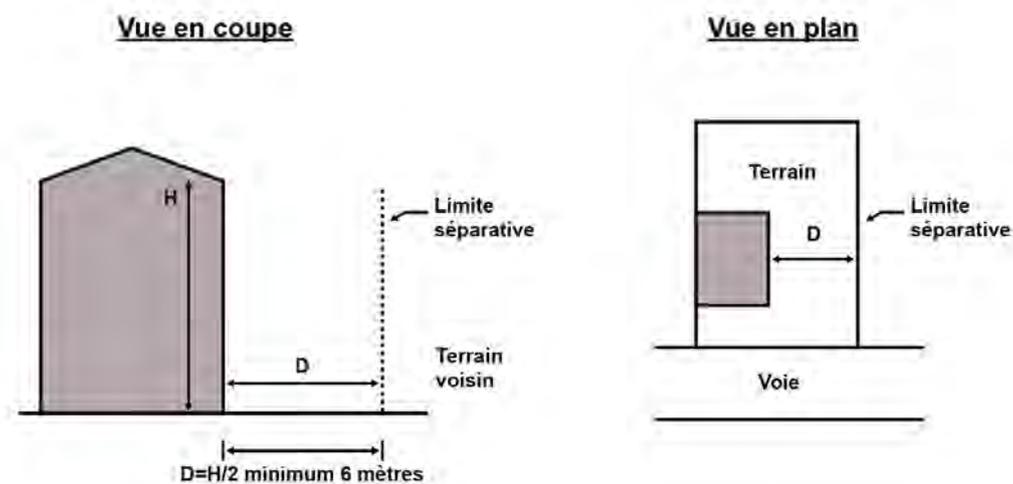
#### ***UR.3-4-1 Dispositions générales***

**UR.3-4-1-1** Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

**UR.3-4-1-2** Les constructions doivent être édifiées en retrait de la limite séparative formant le fond du terrain.

**UR.3-4-1-3** Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à :

- $D=H/2$  avec un minimum de 6 mètres.



#### ***UR.3-4-2 Cas particuliers***

**UR.3-4-2-1** Les balcons doivent être implantés en retrait des limites séparatives en respectant la distance définie à l'article UR.3-4-1, dès lors qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade.

**UR.3-4-2-2** Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

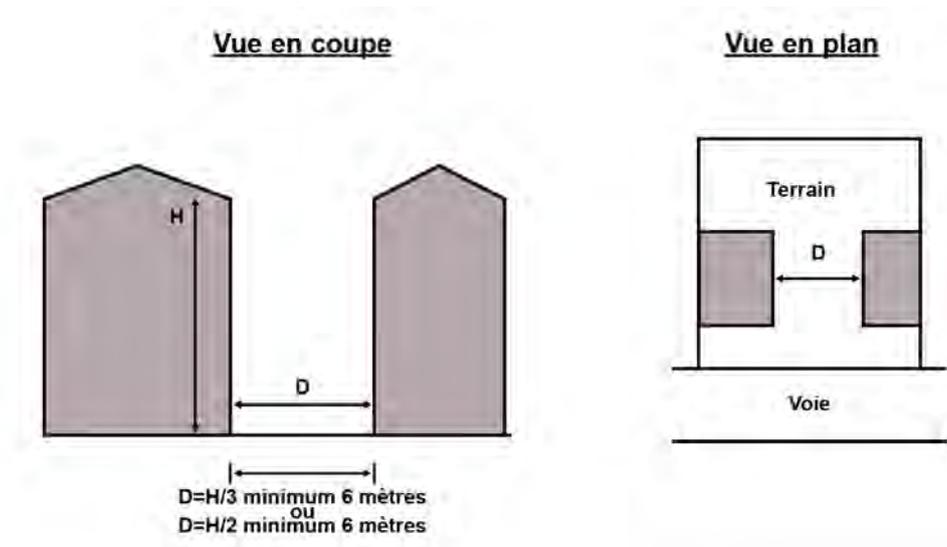
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci et qu'elle ne crée pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques,
- pour les annexes ou abris de jardin d'une surface de moins de 15 m<sup>2</sup>, dès lors qu'elles ne créent pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini à l'article UR.3-4-1.

### **UR.3-5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### ***UR.3-5-1 Dispositions générales***

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

- soit au tiers de la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel avec un minimum de 6 mètres sans vue ( $D=H/3$  avec un minimum de 6 mètres),
- soit à la moitié de la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel avec un minimum de 6 mètres avec vue ( $D=H/2$  avec un minimum de 6 mètres).



### ***UR.3-5-2 Cas particuliers***

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques,
- pour les annexes ou abris de jardin d'une surface de moins de 15 m<sup>2</sup>.

## **Article UR.4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UR.4-1 Caractéristiques architecturales et paysagères**

#### ***UR.4-1-1 Les principes généraux***

**UR.4-1-1-1** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs non saturées (tons pierre ou ocré, teinte naturelle), aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

**UR.4-1-1-2** Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs.

**UR.4-1-1-3** Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire façon harmonieuse avec les façades existantes.

#### ***UR.4-1-2 Les façades***

**UR.4-1-2-1** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons et les clôtures. Les matériaux imités (tels fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les tôles ondulées et les matériaux réfléchissants sont à éviter.

**UR.4-1-2-2** Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur, et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

**UR.4-1-2-3** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs de baies existantes et les modénatures.

**UR.4-1-2-4** Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie sur la façade.

**UR.4-1-2-5** Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias et des terrasses doivent être canalisés afin d'éviter les salissures des façades.

**UR.4-1-2-6** Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, saillies) peuvent être autorisées.

**UR.4-1-2-7** Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

#### ***UR.4-1-3 Les toitures***

**UR.4-1-3-1** Les toitures inclinées doivent présenter une pente maximale de 45°. Elles doivent être recouvertes de matériaux tels que tuiles, pans de zinc verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

**UR.4-1-3-2** Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site et les points de vue les plus éloignés.

**UR.4-1-3-3** Les cheminées, les capteurs solaires et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (tel que les antennes, paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

**UR.4-1-3-4** Les éléments techniques implantés sur toiture devront faire l'objet d'un traitement qualitatif permettant leur bonne insertion depuis l'espace public et les constructions avoisinantes.

**UR.4-1-3-5** Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

**UR.4-1-3-6** Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

**UR.4-1-3-7** Les châssis de toit devront être intégrés à la toiture et ne pas excéder les dimensions suivantes : entre 0,80 mètre et 1,20 mètre de hauteur sur une largeur de 0,60 mètre à 1 mètre.

#### ***UR.4-1-4 Les clôtures***

**UR.4-1-4-1** Une clôture nouvelle sur voie publique ou privée ne pourra pas excéder 2 mètres de hauteur. Les parties pleines des clôtures ne pourront pas excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Sur un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails) pourra être portée jusqu'à 2 mètres maximum et 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**UR.4-1-4-2** Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Le doublage des clôtures type canisse ou filet et les clôtures en matériaux précaires sont interdits.

**UR.4-1-4-3** Une clôture nouvelle sur une limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**UR.4-1-4-4** Un mur plein existant en pierres apparentes doit être conservé ou restauré.

**UR.4-1-4-5** Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.

#### **UR.4-2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

**UR.4-2-1** La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, est interdite.

**UR.4-2-2** La restauration, leur déplacement ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à l'origine.

#### **UR.4-3 Performances énergétiques**

**UR.4-3-1** En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme :

- les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation,
- les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,30 mètre sur le plan de la façade.

**UR.4-3-2** Un dépassement de l'emprise au sol maximale déterminée peut être autorisé pour permettre des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ou la mise en place d'un dispositif de protection solaire, dans la limite de 30 centimètres par rapport au nu de la façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces travaux d'isolation thermique par l'extérieur ne devront pas dénaturer le bâti ancien. Les principes constructifs et les modénatures d'origine de ces édifices devront rester apparents pour respecter les caractéristiques du patrimoine local. Les isolations thermiques par l'intérieur seront donc à privilégier pour les constructions possédant des maçonneries anciennes (pierre, brique...).

#### **UR.4-4 Performance environnementale globale**

**UR.4-4-1** Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**UR.4-4-2** La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée.

**UR.4-4-3** L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, est à privilégier.

#### **UR.4-5 Gestion des risques et des nuisances**

##### ***UR.4-5-1 La protection contre le bruit***

**UR.4-5-1-1** En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des arrêtés préfectoraux en date du 3 janvier 2002 définissent le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles sont rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des informations utiles. Dans les bandes d'isolement de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors des demandes de permis de construire.

**UR.4-5-1-2** Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris-Orly approuvé le 3 septembre 1975 et révisé le 21 décembre 2012 concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

##### ***UR.4-5-2 La protection contre les risques liés aux mouvements de terrain***

Un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été approuvé le 21 novembre 2018. Il concerne tout le territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol devront respecter les prescriptions dudit plan approuvé par arrêté préfectoral.

### ***UR.4-5-3 Infrastructure de transport d'électricité***

Une infrastructure de transport d'électricité est présente sur la commune. Elle figure en annexe du PLU en tant que servitude d'utilité publique. Le SDRIF 2030 prévoit que les usages des terrains et du voisinage des lignes soient compatibles avec leur présence, afin de ne pas nuire à la mission de service public.

## **Article UR.5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **UR.5-1 Coefficient de biotope par surface**

**UR.5-1-1** 25 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 20 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

**UR.5-1-2** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

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

**UR.5-1-3** L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

### **UR.5-2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

**UR.5-2-1** Au moins 30 % de la surface des marges de retrait imposées depuis l'alignement des voies et emprises publiques, y compris les voies ferrées, doivent être traités en espaces verts. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UR.5-2-2** Pour toute plantation d'arbre de haute tige, un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport aux voies de chemin de fer. Ce recul est porté à 10 mètres minimum pour les arbres à feuilles caduques.

**UR.5-2-3** Les abords des constructions et les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

**UR.5-2-4** Les espaces verts doivent être aménagés suivant les principes :

- de continuité au sein de l'unité foncière, en privilégiant le regroupement des espaces végétalisés,

- de continuité avec les espaces libres voisins s'ils existent, afin de participer à une mise en valeur globale de la ville et aux échanges écologiques,
- de respect de la topographie globale des terrains afin de conserver les vues sur le paysage,
- de multifonctionnalité, en favorisant des usages liés à la gestion des eaux pluviales au sein des espaces végétalisés.

**UR.5-2-5** Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**UR.5-2-6** En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales et rustiques.

### **UR.5-3 Espaces protégés**

Les composantes de la trame verte et bleue et du paysage listées ci-dessous font l'objet de protections spécifiques.

#### ***UR.5-3-1 Espace vert paysager relais au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

L'intérêt écologique et paysager des espaces verts relais doit être maintenu. Les constructions et installations liées à la valorisation paysagère, de loisirs et sportive sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt environnemental global des lieux. Les plantations existantes doivent être conservées sauf exception justifiée par un enjeu phytosanitaire, paysager ou de sécurité publique.

#### ***UR.5-3-2 Talus ferroviaire au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

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

#### ***UR.5-3-3 Arbre remarquable et alignement d'arbres au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

Les plantations identifiées au document graphique doivent être conservées sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, pour ne pas empêcher l'accès à une parcelle, ou pour répondre à des enjeux de mobilité durable (aménagements liés aux transports en commun ou aux mobilités douces et actives). Dans le cas où un arbre doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre d'essence locale susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique de l'alignement.

## **Article UR.6 - Stationnement**

### **UR.6-1 Dispositions générales**

**UR.6-1-1** Le stationnement des véhicules lié aux constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

**UR.6-1-2** Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- en cas de stationnement perpendiculaire, 5 mètres de longueur pour une place simple, 9 mètres de longueur pour une place double, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement en épi, 5,50 mètres de longueur pour une place simple, pris perpendiculairement à la voie, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement longitudinal, 5 mètres de longueur, et 2,20 mètres de largeur.

### **UR.6-2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Le nombre de places de stationnement est fixé selon l'usage de la construction.

<b>Destinations</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>Habitation</b>	<p><b>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : - 0,5 place de stationnement par logement.</li> <li>• Au-delà de ce périmètre pour les constructions nouvelles : - 1 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p><b>Logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : - 1 place de stationnement par logement.</li> <li>• Au-delà de ce périmètre pour les constructions nouvelles : - 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un minimum de 1 place par logement.</li> </ul> <p><b>Hébergement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.</li> </ul>
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• il ne pourra être construit plus de 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à moins de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>• il ne pourra être construit plus de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à plus de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>• 1 aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

<b>Entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>
<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 5 chambres entamée.</li> <li>• 1 place réservée et adaptée pour autocar par tranche entamée de 35 chambres.</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</li> </ul>

### UR.6-3 Pour le stationnement des cycles

**UR.6-3-1** L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

<b>Destinations</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Logements de trois pièces principales et plus : 1,50 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> exigée</li> </ul>
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme</li> <li>• Au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Restauration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'est pas fixé de norme</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction</li> </ul>
<b>École primaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 12 élèves</li> </ul>
<b>Établissement d'enseignement secondaire et supérieur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 5 élèves</li> </ul>

**UR.6-3-2** Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et devra être entièrement dédié au stationnement des deux-roues. En sus, il devra être prévu un espace supplémentaire pour le rangement des poussettes et des engins de déplacement personnel motorisés et non motorisés.

**UR.6-3-3** Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo seront situés dans des espaces dédiés, clos ou non, au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

#### **UR.6-4 Recharge pour véhicules électriques et hybrides**

**UR.6-4-1** En plus des obligations de pré-équipements des parcs de stationnement, conformément au décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs, une borne minimum de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être obligatoirement installée pour chaque aire de stationnement de plus de 40 places.

**UR.6-4-2** Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

#### **UR.6-5 Dispositions particulières**

**UR.6-5-1** Pour l'application des précédentes dispositions, chaque emplacement de stationnement entamé est dû.

**UR.6-5-2** Les places commandées peuvent être prises en compte à condition d'avoir au moins une place de stationnement non commandée par logement, dans la limite de deux places en enfilade.

**UR.6-5-3** Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation ou d'un changement de destination de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelle place de stationnement à condition de ne pas supprimer de place existante.

**UR.6-5-4** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public. Leur pente sur les cinq premiers mètres à compter de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parkings de plus de 50 places doivent être doublées pour l'accès au premier niveau de sous-sol et être larges de 6 mètres au moins.

**UR.6-5-5** Les rampes d'accès doivent être intégrées au bâtiment.

**UR.6-5-6** Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :

- la réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération,
- la concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans.

## Section 3 : Équipements et réseaux

---

### Article UR.7 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### UR.7-1 Dispositions générales

**UR.7-1-1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

**UR.7-1-2** 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.

**UR.7-1-3** Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

#### UR.7-2 Voirie

**UR.7-2-1** Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.

**UR.7-2-2** Ces dispositions s'appliquent aux ouvertures de voies nouvelles et aux modifications de voies existantes.

#### UR.7-3 Accès

**UR.7-3-1** Pour être constructible, un terrain doit donner accès sur une voie publique ou privée.

**UR.7-3-2** Cet accès doit être soit direct, soit établi par un acte authentique ou par la voie judiciaire. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

**UR.7-3-3** Un seul accès pour véhicule est autorisé par bâtiment, sous réserve de la sécurité et de la configuration des voies et des emprises publiques. Toutefois, lorsque la largeur sur la voie de cette unité foncière est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**UR.7-3-4** Lorsqu'une construction ou installation est desservie par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation sera moindre.

**UR.7-3-5** La largeur d'un portail d'entrée pour véhicule ne peut excéder 6 mètres.

**UR.7-3-6** L'accès réservé aux piétons, quand il existe, doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

**UR.7-3-7** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

**UR.7-3-8** L'accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage et de mobilier urbain présents sur la voie publique.

## **Article UR.8 - Desserte par les réseaux**

### **UR.8-1 Alimentation en eau potable**

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

### **UR.8-2 Assainissement**

#### ***UR.8-2-1 L'assainissement des eaux usées***

**UR.8-2-1-1** Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

**UR.8-2-1-2** Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation est subordonnée à un prétraitement en dehors des espaces publics. Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées.

**UR.8-2-1-3** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et communal d'assainissement.

#### ***UR.8-2-2 L'assainissement des eaux pluviales***

**UR.8-2-2-1** Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

**UR.8-2-2-2** L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration... Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible. L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est préconisée pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

**UR.8-2-2-3** Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place afin de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

**UR.8-2-2-4** Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales. Le débit rejeté autorisé est encadré par le Règlement de Service Départemental d'Assainissement du Val-de-Marne et le zonage pluvial départemental. Les valeurs de débit fixées au zonage pluvial départemental ne devront pas être dépassées quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales.

**UR.8-2-2-5** En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

**UR.8-2-2-6** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et territorial d'assainissement

### **UR.8-3 Stockage des déchets**

**UR.8-3-1** Toute construction ou installation nouvelle de plus de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals dans le cas de constructions à vocation industrielle.

**UR.8-3-2** Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement de la Direction environnement, développement durable et prévention des risques et le Cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagements et d'urbanisme.

**UR.8-3-3** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter le dimensionnement minimal suivant :

<b>Nombre de logements de l'opération</b>	<b>Surface minimale du local à déchets à prévoir</b>
de 3 à 6 logements	5 m <sup>2</sup>
de 7 à 11 logements	7 m <sup>2</sup>
de 12 à 15 logements	9 m <sup>2</sup>
de 16 à 19 logements	11 m <sup>2</sup>
de 20 à 23 logements	14 m <sup>2</sup>
au-delà de 24 logements	au minimum 15 m <sup>2</sup> avec obligation d'interroger le service communal d'hygiène et de santé

**UR.8-3-4** Les secteurs équipés de bacs de collecte sélectifs, de type bornes d'apport volontaire enterrées, installées sur la voirie publique, ne sont pas astreints aux normes de stockage des déchets ménagers précitées.

**UR.8-3-5** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, les constructions devront disposer d'un local pour les encombrants et les gros cartons.

### **UR.8-4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)**

**UR.8-4-1** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou privé d'alimentation en électricité. Le réseau et les fourreaux de raccordement au réseau d'alimentation en électricité, de téléphonie et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain jusqu'à un point à déterminer avec le gestionnaire de la plateforme. Cette disposition n'est pas applicable à la ligne aérienne de contact du tramway T9.

**UR.8-4-2** Si l'unité foncière est desservie par un réseau de chaleur classé au titre de l'article L.712-1 du Code de l'Énergie, les constructions neuves de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

**UR.8-4-3** Si un transformateur ou un dispositif technique est rendu nécessaire pour l'opération ou l'aménagement de la zone, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement assurant son intégration paysagère au site. Sauf disposition contraire, il devra être implanté hors des angles constitués par une ou des voies.

## ZONE UZ

La zone UZ correspond à l'emprise de la plateforme aéroportuaire. Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports. Elle peut accueillir des activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

### Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

---

#### Article UZ.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires de stationnement,
- la modification de nivellement du sol naturel lorsqu'elle n'a pas pour but l'aspect paysager ou l'exploitation des gisements naturels ou qu'elle n'est pas liée au développement des activités aéroportuaires,
- les constructions et installations à destination d'habitation, ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article UZ.1-2,
- les espaces de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées, à l'exception de celles mentionnées à l'article UZ.1-2,
- les terrains de camping ou de caravanage et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs.

##### UZ.1-2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont soumis à des conditions particulières :

- les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation et aux activités de la plateforme aéroportuaire,
- le stationnement des caravanes nécessaires aux activités de fonctionnement de l'aéroport, et notamment pour le logement temporaire du personnel des emprises de la plateforme,

- les installations, les constructions et les dépôts de toute nature, utiles ou compatibles avec le fonctionnement du service aéroportuaire,
- la construction, l'aménagement ou l'extension des locaux à destination d'habitation, à condition qu'ils soient directement liés aux services concourant au fonctionnement de la zone aéroportuaire et à l'activité aéronautique.

## **Article UZ.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

Cet article est sans objet dans la zone UZ.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

---

### **Article UZ.3 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UZ.3-1 Emprise au sol**

Cet article est sans objet dans la zone UZ.

#### **UZ.3-2 Hauteur des constructions**

##### ***UZ.3-2-1 Dispositions générales***

**UZ.3-2-1-1** La hauteur maximale des constructions est exprimée en niveau NGF (Nivellement Général de la France) par référence au plan de servitude de dégagement aéronautique.

**UZ.3-2-1-2** Cette hauteur maximale ne pourra pas dépasser les limites fixées par le plan de servitudes aéronautiques de l'aéroport Paris-Orly afin de ne pas créer d'obstacles à la navigation aérienne ou au bon fonctionnement de dispositifs nécessaires à celle-ci.

##### ***UZ.3-2-2 Cas particuliers***

Sont inclus dans les hauteurs limites tous les obstacles à la navigation aérienne : systèmes individuels et collectifs d'émission ou de réception, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

#### **UZ.3-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

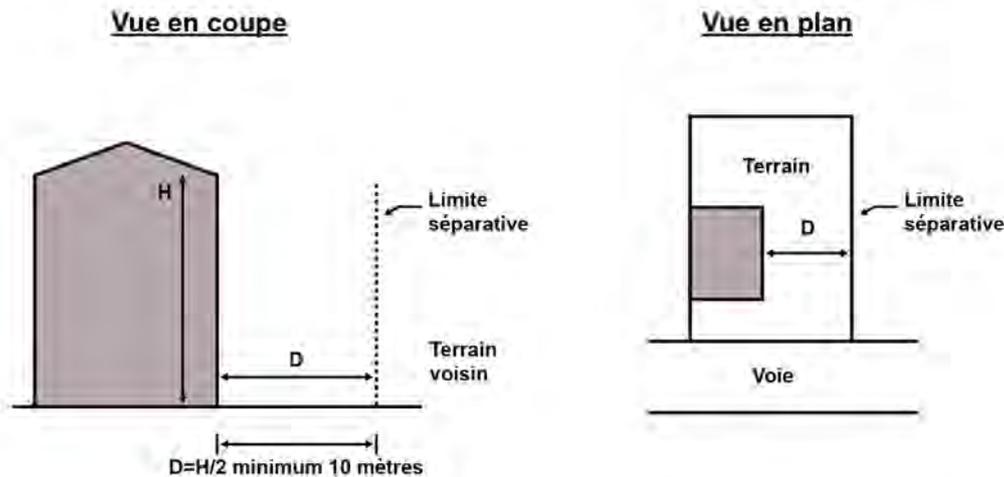
**UZ.3-3-1** Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

**UZ.3-3-2** Lorsque la voie ou l'emprise publique constitue une limite sur le document graphique avec la zone UP, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'une construction nouvelle à tout point de l'alignement devra être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade élevée sur le sol naturel, avec un minimum de 5 mètres.

### **UZ.3-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**UZ.3-4-1** Les constructions seront implantées de manière à assurer le libre accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

**UZ.3-4-2** Lorsque la limite séparative constitue une limite sur le document graphique avec la zone UP, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'une construction nouvelle à tout point de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade élevée sur le sol naturel, avec un minimum de 10 mètres.



### **UZ.3-5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Les constructions sur une même propriété seront implantées de manière à assurer le libre accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

## **Article UZ.4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UZ.4-1 Caractéristiques architecturales et paysagères**

**UZ.4-1-1** Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol situées en limite de la plateforme aéroportuaire et en bordure des espaces urbanisés ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages. Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.

**UZ.4-1-2** L'unité d'architecture de la trame des percements doit être recherchée, particulièrement en cas de construction de plusieurs bâtiments à vocations différentes. Les différentes façades d'un bâtiment et de ses extensions devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing...) est interdit.

**UZ.4-1-3** Les bâtiments à usage principal d'aires de stationnement et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction.

**UZ.4-1-4** Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

**UZ.4-1-5** L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes et les éléments d'architecture ou de végétation.

**UZ.4-1-6** Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radiotéléphonie.

**UZ.4-1-7** Les systèmes individuels et collectifs d'émission et de réception, les appareils techniques (ventilations...) devront être situés en retrait de la façade et être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

**UZ.4-1-8** Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments devront soit participer à leur composition architecturale, soit être masqués par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

#### **UZ.4-2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

**UZ.4-2-1** La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, est interdite.

**UZ.4-2-2** La restauration, leur déplacement ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à l'origine.

#### **UZ.4-3 Performances énergétiques**

En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme :

- les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation,
- les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,30 mètre sur le plan de la façade.

#### **UZ.4-4 Performance environnementale globale**

**UZ.4-4-1** Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m<sup>2</sup> pourront prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**UZ.4-4-2** La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée.

**UZ.4-4-3** L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, est à privilégier.

## **UZ.4-5 Gestion des risques et des nuisances**

### ***UZ.4-5-1 La protection contre le bruit***

**UZ.4-5-1-1** En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des arrêtés préfectoraux en date du 3 janvier 2002 définissent le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles sont rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des informations utiles. Dans les bandes d'isolement de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors des demandes de permis de construire.

**UZ.4-5-1-2** Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris-Orly approuvé le 3 septembre 1975 et révisé le 21 décembre 2012 concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

### ***UZ.4-5-2 La protection contre les risques liés aux mouvements de terrain***

Un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été approuvé le 21 novembre 2018. Il concerne tout le territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol devront respecter les prescriptions dudit plan approuvé par arrêté préfectoral.

### ***UZ.4-5-3 Transport d'hydrocarbure liquide***

La commune est concernée par deux canalisations de transport d'hydrocarbure autour desquelles s'appliquent des contraintes en matière d'urbanisme pour les Établissements Recevant du Public (ERP) et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH). Ces servitudes figurent en annexe du PLU.

## **Article UZ.5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **UZ.5-1 Coefficient de biotope par surface**

Cet article est sans objet dans la zone UZ.

### **UZ.5-2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

Cet article est sans objet dans la zone UZ.

### **UZ.5-3 Espaces protégés**

Les composantes de la trame verte et bleue et du paysage listées ci-dessous font l'objet de protections spécifiques.

#### ***UZ.5-3-1 Pelouse de la zone aéroportuaire au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

L'intérêt écologique et paysager des pelouses de la zone aéroportuaire doit être maintenu, sous réserve de ne pas entraver l'activité aéroportuaire. Les constructions et installations liées à la valorisation paysagère et aux activités liées à la zone aéroportuaire

sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt environnemental global des lieux.

***UZ.5-3-2 Arbre remarquable et alignement d'arbres au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

Les plantations identifiées au document graphique doivent être conservées sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, pour ne pas empêcher l'accès à une parcelle, ou pour répondre à des enjeux de mobilité durable (aménagements liés aux transports en commun ou aux mobilités douces et actives). Dans le cas où un arbre doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre d'essence locale susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique de l'alignement.

**Article UZ.6 - Stationnement**

**UZ.6-1 Dispositions générales**

**UZ.6-1-1** Le stationnement des véhicules lié aux constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

**UZ.6-1-2** Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- en cas de stationnement perpendiculaire, 5 mètres de longueur pour une place simple, 9 mètres de longueur pour une place double, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement en épi, 5,50 mètres de longueur pour une place simple, pris perpendiculairement à la voie, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement longitudinal, 5 mètres de longueur, et 2,20 mètres de largeur.

**UZ.6-1-3** L'intégration paysagère de ces aménagements devra être soignée et s'inscrire dans l'environnement paysager à proximité.

**UZ.6-2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

**UZ.6-2-1** L'aménagement des aires de stationnement destinées aux véhicules motorisés doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés en fonction de la nature de ces derniers. Il est exigé au moins une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**UZ.6-2-2** Les places de stationnement peuvent être réalisées :

- soit sur le fond concerné,
- soit sur un fond tiers moyennant l'accord du tiers et du gestionnaire de la plateforme,
- soit sur des espaces ouverts au public par le gestionnaire de la plateforme et en accord avec lui.

**UZ.6-2-3** Les zones de stationnement extérieures devront obligatoirement être plantées de la façon suivante :

- des arbres devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (soit une distance de 10 mètre environ),

- des haies pourront être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement. Ces haies devront satisfaire aux dispositions à prendre en compte dans le cadre du péril aviaire.

**UZ.6-2-4** La justification du respect de la présente réglementation du stationnement est à faire par le gestionnaire de la plateforme pour toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

### **UZ.6-3 Pour le stationnement des cycles**

**UZ.6-3-1** Des stationnements pour les cycles doivent être prévus :

<b>Destinations</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>Bureau</b>	• 1,50 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
<b>Commerce et activité de service</b>	• Jusqu'à 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme • Au-delà de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
<b>Entrepôt</b>	• 5 m <sup>2</sup> par tranche de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
<b>Industrie</b>	• 5 m <sup>2</sup> par tranche de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	• 5 m <sup>2</sup> par tranche de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
<b>Restauration</b>	• Il n'est pas fixé de norme
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	• Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction

**UZ.6-3-2** Ils devront être sécurisés et abrités dans la mesure du possible.

**UZ.6-3-3** L'intégration paysagère de ces aménagements devra être soignée et s'inscrire dans l'environnement paysager à proximité.

### **UZ.6-4 Recharge pour véhicules électriques et hybrides**

**UZ.6-4-1** En plus des obligations de pré-équipements des parcs de stationnement, conformément au décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs, une borne minimum de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être obligatoirement installée pour chaque aire de stationnement de plus de 40 places.

**UZ.6-4-2** Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

### **UZ.6-5 Dispositions particulières**

**UZ.6-5-1** Pour l'application des précédentes dispositions, chaque emplacement de stationnement entamé est dû.

**UZ.6-5-2** Les places commandées peuvent être prises en compte à condition d'avoir au moins une place de stationnement non commandée par logement, dans la limite de deux places en enfilade.

**UZ.6-5-3** Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation ou d'un changement de destination de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelle place de stationnement à condition de ne pas supprimer de place existante.

**UZ.6-5-4** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public. Leur pente sur les cinq premiers mètres à compter de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parkings de plus de 50 places doivent être doublées pour l'accès au premier niveau de sous-sol et être larges de 6 mètres au moins.

**UZ.6-5-5** Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :

- la réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération,
- la concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans.

## **Section 3 : Équipements et réseaux**

---

### **Article UZ.7 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **UZ.7-1 Dispositions générales**

**UZ.7-1-1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

**UZ.7-1-2** 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.

**UZ.7-1-3** Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

#### **UZ.7-2 Voirie**

**UZ.7-2-1** Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.

**UZ.7-2-2** Ces dispositions s'appliquent aux ouvertures de voies nouvelles et aux modifications de voies existantes.

### **UZ.7-3 Accès**

**UZ.7-3-1** Pour être constructible, un terrain doit donner accès sur une voie publique ou privée.

**UZ.7-3-2** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**UZ.7-3-3** L'accès réservé aux piétons, quand il existe, doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

**UZ.7-3-4** L'autorisation du gestionnaire de la plateforme doit être obtenue.

**UZ.7-3-5** L'accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage et de mobilier urbain présents sur la voie publique.

## **Article UZ.8 - Desserte par les réseaux**

### **UZ.8-1 Alimentation en eau potable**

**UZ.8-1-1** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'adduction en eau potable. Les conduites de raccordement doivent être enterrées. Le regard de branchement doit se trouver en limite de propriété sur le domaine privé.

**UZ.8-1-2** Tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics.

### **UZ.8-2 Assainissement**

#### ***UZ.8-2-1 L'assainissement des eaux usées***

**UZ.8-2-1-1** Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

**UZ.8-2-1-2** Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les réseaux d'eaux devront être équipés si nécessaire de dispositif empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).

**UZ.8-2-1-3** Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation est subordonnée à un prétraitement en dehors des espaces publics. Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées.

**UZ.8-2-1-4** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et communal d'assainissement.

### ***UZ.8-2-2 L'assainissement des eaux pluviales***

**UZ.8-2-2-1** Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

**UZ.8-2-2-2** L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration... Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible. L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est préconisée pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

**UZ.8-2-2-3** Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place afin de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

**UZ.8-2-2-4** Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public ou de la plateforme un rejet d'eaux pluviales. Le débit rejeté autorisé est encadré par le Règlement de Service Départemental d'Assainissement du Val-de-Marne et le zonage pluvial départemental. Les valeurs de débit fixées au zonage pluvial départemental ne devront pas être dépassées quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales.

**UZ.8-2-2-5** En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

**UZ.8-2-2-6** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et territorial d'assainissement

**UZ.8-2-2-7** Tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais le raccordement aux réseaux d'assainissement sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics.

### **UZ.8-3 Stockage des déchets**

**UZ.8-3-1** Toute construction ou installation nouvelle de plus de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals dans le cas de constructions à vocation industrielle.

**UZ.8-3-2** Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement de la Direction environnement, développement durable et prévention des risques et le Cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagements et d'urbanisme.

**UZ.8-3-3** La destruction des déchets industriels bruts sera à la charge des utilisateurs.

### **UZ.8-4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)**

**UZ.8-4-1** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou privé d'alimentation en électricité. Le réseau et les fourreaux de raccordement au réseau d'alimentation en électricité, de téléphonie et de télédistribution doivent être

réalisés en souterrain jusqu'à un point à déterminer avec le gestionnaire de la plateforme.

**UZ.8-4-2** Si l'unité foncière est desservie par un réseau de chaleur classé au titre de l'article L.712-1 du Code de l'Énergie, les constructions neuves de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

**UZ.8-4-3** Si un transformateur ou un dispositif technique est rendu nécessaire pour l'opération ou l'aménagement de la zone, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement assurant son intégration paysagère au site. Sauf disposition contraire, il devra être implanté hors des angles constitués par une ou des voies.

# Titre 3

## Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## ZONE 1AU

La zone à urbaniser 1AU, située au Trou d'Enfer, est une zone insuffisamment équipée et destinée à une urbanisation future, dont la vocation est précisée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au secteur des Vœux.

### Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

---

#### Article 1AU.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement et de construction,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires de stationnement,
- les constructions et installations à sous-destination de commerce de gros ainsi que leur extension,
- les constructions et installations à sous-destination d'industrie ainsi que leur extension,
- les constructions et installations à sous-destination exclusive d'entrepôt ainsi que leur extension,
- les espaces de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées,
- les terrains de camping ou de caravanage et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs.

##### 1AU.1-2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions autres que celles visées à l'article précédent, à la condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble au cours de laquelle la réalisation des équipements externes et internes à la zone est prévue,

- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution, à la condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement urbain existant ou projeté, qu'elles soient compatibles avec les autres règles de la zone et qu'elles soient intégrées à la construction,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 1AU.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

Cet article est sans objet dans la zone 1AU.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

---

### **Article 1AU.3 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **1AU.3-1 Emprise au sol**

Cet article est sans objet dans la zone 1AU.

#### **1AU.3-2 Hauteur des constructions**

##### ***1AU.3-2-1 Dispositions générales***

**1AU.3-2-1-1** La hauteur maximale des constructions est exprimée en mètres, par rapport au niveau du terrain naturel ou existant.

**1AU.3-2-1-2** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 mètres au point le plus haut de la construction.

##### ***1AU.3-2-2 Cas particuliers***

**1AU.3-2-2-1** La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

**1AU.3-2-2-2** Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques.

#### **1AU.3-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Cet article est sans objet dans la zone 1AU.

### **1AU.3-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Cet article est sans objet dans la zone 1AU.

### **1AU.3-5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Cet article est sans objet dans la zone 1AU.

## **Article 1AU.4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1AU.4-1 Caractéristiques architecturales et paysagères**

Cet article est sans objet dans la zone 1AU.

### **1AU.4-2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Cet article est sans objet dans la zone 1AU.

### **1AU.4-3 Performances énergétiques**

Cet article est sans objet dans la zone 1AU.

### **1AU.4-4 Performance environnementale globale**

Cet article est sans objet dans la zone 1AU.

### **1AU.4-5 Gestion des risques et des nuisances**

#### ***1AU.4-5-1 La protection contre le bruit***

**1AU.4-5-1-1** En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des arrêtés préfectoraux en date du 3 janvier 2002 définissent le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles sont rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des informations utiles. Dans les bandes d'isolement de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors des demandes de permis de construire.

**1AU.4-5-1-2** Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris-Orly approuvé le 3 septembre 1975 et révisé le 21 décembre 2012 concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

#### ***1AU.4-5-2 La protection contre le risque d'inondation***

Un plan de protection contre le risque d'inondation (PPRI) de la Seine a été approuvé le 28 juillet 2000 et modifié le 12 novembre 2007. Il concerne une partie du territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

### **1AU.4-5-3 La protection contre les risques liés aux mouvements de terrain**

Un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été approuvé le 21 novembre 2018. Il concerne tout le territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol devront respecter les prescriptions dudit plan approuvé par arrêté préfectoral.

### **1AU.4-5-3 Transport d'hydrocarbure liquide**

La commune est concernée par deux canalisations de transport d'hydrocarbure autour desquelles s'appliquent des contraintes en matière d'urbanisme pour les Établissements Recevant du Public (ERP) et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH). Ces servitudes figurent en annexe du PLU.

## **Article 1AU.5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Cet article est sans objet dans la zone 1AU.

## **Article 1AU.6 - Stationnement**

### **1AU.6-1 Dispositions générales**

**1AU.6-1-1** Le stationnement des véhicules lié aux constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

**1AU.6-1-2** Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- en cas de stationnement perpendiculaire, 5 mètres de longueur pour une place simple, 9 mètres de longueur pour une place double, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement en épi, 5,50 mètres de longueur pour une place simple, pris perpendiculairement à la voie, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement longitudinal, 5 mètres de longueur, et 2,20 mètres de largeur.

### **1AU.6-2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Le nombre de places de stationnement est fixé selon l'usage de la construction.

<b>Destinations</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>Habitation</b>	<b>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État</b> • 0,5 place de stationnement par logement.
	<b>Logement</b> • 1 place de stationnement par logement.
	<b>Hébergement</b> • Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• il ne pourra être construit plus de 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à moins de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>• il ne pourra être construit plus de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à plus de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre).</li> <li>• 1 aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>
<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>• 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 5 chambres entamée.</li> <li>• 1 place réservée et adaptée pour autocar par tranche entamée de 35 chambres.</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</li> </ul>

### **1AU.6-3 Pour le stationnement des cycles**

**1AU.6-3-1** L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

<b>Destinations</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Logements de trois pièces principales et plus : 1,50 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> exigée</li> </ul>
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme</li> <li>• Au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>
<b>Industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 m<sup>2</sup> par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li> </ul>

<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	• 5 m <sup>2</sup> par tranche de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
<b>Restauration</b>	• Il n'est pas fixé de norme
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	• Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction
<b>École primaire</b>	• 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 12 élèves
<b>Établissement d'enseignement secondaire et supérieur</b>	• 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 5 élèves

**1AU.6-3-2** Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et devra être entièrement dédié au stationnement des deux-roues. En sus, il devra être prévu un espace supplémentaire pour le rangement des poussettes et des engins de déplacement personnel motorisés et non motorisés.

**1AU.6-3-3** Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo seront situés dans des espaces dédiés, clos ou non, au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

#### **1AU.6-4 Recharge pour véhicules électriques et hybrides**

**1AU.6-4-1** En plus des obligations de pré-équipements des parcs de stationnement, conformément au décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs, une borne minimum de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être obligatoirement installée pour chaque aire de stationnement de plus de 40 places.

**1AU.6-4-2** Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

#### **1AU.6-5 Dispositions particulières**

**1AU.6-5-1** Pour l'application des précédentes dispositions, chaque emplacement de stationnement entamé est dû.

**1AU.6-5-2** Les places commandées peuvent être prises en compte à condition d'avoir au moins une place de stationnement non commandée par logement, dans la limite de deux places en enfilade.

**1AU.6-5-3** Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation ou d'un changement de destination de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelle place de stationnement à condition de ne pas supprimer de place existante.

**1AU.6-5-4** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public. Leur pente sur les cinq premiers mètres à compter de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parkings de plus de 50 places doivent être doublées pour l'accès au premier niveau de sous-sol et être larges de 6 mètres au moins.

**1AU.6-5-5** La réalisation des aires prévues aux alinéas précédents peut être envisagée :

- sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération,
- dans un parc de stationnement public situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans.

### **Section 3 : Équipements et réseaux**

---

#### **Article 1AU.7 - Desserte par les voies publiques ou privées**

Cet article est sans objet dans la zone 1AU.

#### **Article 1AU.8 - Desserte par les réseaux**

Cet article est sans objet dans la zone 1AU.

# Titre 4

## Dispositions applicables aux zones naturelles

## ZONE N

La zone naturelle N correspond à des zones à dominante de milieux et paysages naturels à protéger pour des motifs écologiques et la qualité du cadre de vie.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Ns : secteur de loisirs et de sports,
- Nv : secteur dédié à l'aménagement d'un parc naturel écologique et de loisirs aux Vœux, sur les bords de la Seine, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités**

---

#### **Article N.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.1-2, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitation,
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres ou de loisirs,
- les espaces de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées, sauf dans le secteur Ns,
- les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi précisées aux arrêtés interpréfectoraux n° 2008/88 du 8 janvier 2008 et n° 2010/6845 du 30 septembre 2010.

##### **N.1-2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

Sont soumis à des conditions particulières :

- la reconstruction des constructions existantes sinistrées, à la condition que cette reconstruction ne dépasse pas le volume, l'emprise au sol et la hauteur de l'édifice sinistré,
- les aménagements légers directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation ne dénaturent pas le caractère naturel des sites : les cheminements et sentes de promenade et randonnée, les postes d'observation et de découverte de la faune et de la flore, ainsi que les aires de stationnement paysagères et si possible perméabilisées qui leur sont nécessaires,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'un traitement paysager de qualité et de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.

#### ***N.1-2-1 En secteur Ns***

En sus, dans le secteur Ns, sont autorisés :

- l'aménagement de terrains de sports et les constructions nécessaires au fonctionnement des activités tels que les hébergements pour les joueurs, les vestiaires, les logements de gardiens, les lieux de formation, les aires de stationnement..., à la condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et le mode d'assainissement individuel.

#### ***N.1-2-2 En secteur Nv***

En sus, dans le secteur Nv, sont autorisés :

- l'aménagement de terrains liés aux activités de loisirs et les constructions liées à leur fonctionnement, tels que des hébergements légers liés au tourisme (camping, yourte...), à la condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils ne soient pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente,
- les ouvrages d'art permettant le franchissement d'infrastructure ou d'espace naturel par les modes doux et les transports en commun.

Ces aménagements devront respecter les deux arrêtés interpréfectoraux n° 2008/88 du 8 janvier 2008 et n° 2010/6845 du 30 septembre 2010 relatifs au périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

### **Article N.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

Cet article est sans objet dans la zone N.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

---

### **Article N.3 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **N.3-1 Emprise au sol**

##### ***N.3-1-1 Dispositions générales***

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % de la superficie du terrain.

##### ***N.3-1-2 Cas particuliers***

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N.3-2 Hauteur des constructions**

### ***N.3-2-1 Dispositions générales***

**N.3-2-1-1** La hauteur maximale des constructions est exprimée en mètres, par rapport au niveau du terrain naturel ou existant.

**N.3-2-1-2** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut de la construction.

### ***N.3-2-2 Cas particuliers***

**N.3-2-2-1** La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

**N.3-2-2-2** Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques,
- les ouvrages d'art permettant le franchissement d'infrastructure ou d'espace naturel par les modes doux et les transports en commun.

## **N.3-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### ***N.3-3-1 Dispositions générales***

**N.3-3-3-1** Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres.

**N.3-3-3-2** Le présent article n'est pas applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ***N.3-3-2 Cas particuliers***

**N.3-3-2-1** Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement (cf. glossaire). Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé ou un plan d'alignement est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé ou du plan d'alignement tient lieu d'alignement pour l'application de la règle.

**N.3-3-2-2** Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie...).

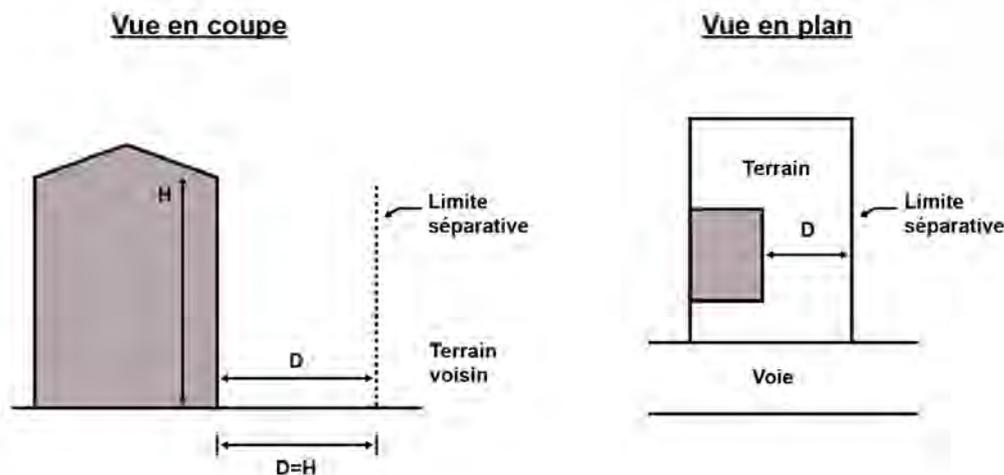
### **N.3-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### ***N.3-4-1 Dispositions générales***

**N.3-4-1-1** Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions doivent être édifiées en retrait.

**N.3-4-1-2** Les constructions doivent être édifiées en retrait de la limite séparative formant le fond du terrain.

**N.3-4-1-3** La distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à  $D=H$ .



**N.3-4-1-3** Le présent article n'est pas applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ***N.3-4-2 Cas particuliers***

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie...).

### **N.3-5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Cet article est sans objet dans la zone N.

## **Article N.4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **N.4-1 Caractéristiques architecturales et paysagères**

#### ***N.4-1-1 Les principes généraux***

**N.4-1-1-1** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs non saturées (tons pierre ou ocre, teinte naturelle), aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

**N.4-1-1-2** Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs.

**N.4-1-1-3** Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire façon harmonieuse avec les façades existantes.

#### ***N.4-1-2 Les façades***

**N.4-1-2-1** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons et les clôtures. Les matériaux imités (tels fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les tôles ondulées et les matériaux réfléchissants sont à éviter, sauf dans les ensembles urbains remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan graphique où ils sont interdits.

**N.4-1-2-2** Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur, et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

**N.4-1-2-3** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs de baies existantes et les modénatures.

**N.4-1-2-4** Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie sur la façade.

**N.4-1-2-5** Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias et des terrasses doivent être canalisés afin d'éviter les salissures des façades.

**N.4-1-2-6** Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, saillies) peuvent être autorisées.

**N.4-1-2-7** Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

### ***N.4-1-3 Les toitures***

**N.4-1-3-1** Les toitures inclinées doivent présenter une pente maximale de 45°. Elles doivent être recouvertes de matériaux tels que tuiles, pans de zinc verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

**N.4-1-3-2** Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site et les points de vue les plus éloignés.

**N.4-1-3-3** Les cheminées, les capteurs solaires et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (tel que les antennes, paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

**N.4-1-3-4** Les éléments techniques implantés sur toiture devront faire l'objet d'un traitement qualitatif permettant leur bonne insertion depuis l'espace public et les constructions avoisinantes.

**N.4-1-3-5** Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

**N.4-1-3-6** Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

**N.4-1-3-7** Les châssis de toit devront être intégrés à la toiture et ne pas excéder les dimensions suivantes : entre 0,80 mètre et 1,20 mètre de hauteur sur une largeur de 0,60 mètre à 1 mètre.

### ***N.4-1-4 Les clôtures***

**N.4-1-4-1** Une clôture nouvelle sur voie publique ou privée ne pourra pas excéder 2 mètres de hauteur. Les parties pleines des clôtures ne pourront pas excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Sur un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails) pourra être portée jusqu'à 2 mètres maximum et 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**N.4-1-4-2** Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Le doublage des clôtures type canisse ou filet et les clôtures en matériaux précaires sont interdits.

**N.4-1-4-3** Une clôture nouvelle sur une limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

**N.4-1-4-4** Un mur plein existant en pierres apparentes doit être conservé ou restauré.

**N.4-1-4-5** Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.

### **N.4-2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

**N.4-2-1** La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, est interdite.

**N.4-2-2** La restauration, leur déplacement ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à l'origine.

### **N.4-3 Performances énergétiques**

En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme :

- les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation,
- les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,30 mètre sur le plan de la façade.

### **N.4-4 Performance environnementale globale**

**N.4-4-1** Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**N.4-4-2** La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée.

**N.4-4-3** L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, est à privilégier.

### **N.4-5 Gestion des risques et des nuisances**

#### ***N.4-5-1 La protection contre le bruit***

**N.4-5-1-1** En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des arrêtés préfectoraux en date du 3 janvier 2002 définissent le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles sont rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des informations utiles. Dans les bandes d'isolement de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors des demandes de permis de construire.

**N.4-5-1-2** Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris-Orly approuvé le 3 septembre 1975 et révisé le 21 décembre 2012 concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

#### ***N.4-5-2 La protection contre le risque d'inondation***

Un plan de protection contre le risque d'inondation (PPRI) de la Seine a été approuvé le 28 juillet 2000 et modifié le 12 novembre 2007. Il concerne une partie du territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

#### ***N.4-5-3 La protection contre les risques liés aux mouvements de terrain***

Un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été approuvé le 21 novembre 2018. Il concerne tout le territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol devront respecter les prescriptions dudit plan approuvé par arrêté préfectoral.

#### ***N.4-5-3 Transport d'hydrocarbure liquide***

La commune est concernée par deux canalisations de transport d'hydrocarbure autour desquelles s'appliquent des contraintes en matière d'urbanisme pour les Établissements Recevant du Public (ERP) et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH). Ces servitudes figurent en annexe du PLU.

### **Article N.5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **N.5-1 Coefficient de biotope par surface**

Cet article est sans objet dans la zone N.

#### **N.5-2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

**N.5-2-1** Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

**N.5-2-2** Les écosystèmes et les mosaïques d'habitat (prairie, lisière, boisement, milieu humide) présents doivent être préservés et devront être gérés par des méthodes de gestion adaptées, respectueuses de l'environnement, pour maintenir ou augmenter la biodiversité du site. En cas de mise en œuvre de projet de valorisation paysagère, agricole, de loisirs ou sportive en plein air, ceux-ci devront préserver les écosystèmes en évitant les emprises à fort enjeux environnementaux, en réduisant les impacts par des mesures adaptées et en compensant les éventuelles destructions par des créations ou des restaurations d'habitats de fonctionnalité et de surface au moins équivalents sur le secteur.

**N.5-2-3** Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager multi-strates : trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivaces. Les essences locales et caduques seront préférées.

**N.5-2-4** L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

**N.5-2-5** Dans le cas de projets liés à la pratique des loisirs de plein air, l'organisation spatiale des aménagements doit tenir compte des composantes du paysage préexistant et notamment :

- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain,
- des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique,
- de l'ensoleillement,
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.

### **N.5-3 Espaces protégés**

Les composantes de la trame verte et bleue et du paysage listées ci-dessous font l'objet de protections spécifiques.

#### ***N.5-3-1 Espace vert paysager relais au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

L'intérêt écologique et paysager des espaces verts relais doit être maintenu. Les constructions et installations liées à la valorisation paysagère, de loisirs et sportive sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt environnemental global des lieux. Les plantations existantes doivent être conservées sauf exception justifiée par un enjeu phytosanitaire, paysager ou de sécurité publique.

#### ***N.5-3-2 Réservoir de biodiversité au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

L'intérêt écologique fort des réservoirs de biodiversité pour la trame verte et bleue doit être maintenu, particulièrement en lien avec la présence de boisements remarquable. Au moins 90 % de leur surface doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Les plantations existantes doivent être maintenues sauf exception justifiée par un enjeu sanitaire ou de sécurité publique.

#### ***N.5-3-3 Jardins partagés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme***

Les jardins partagés figurant au plan de zonage doivent être maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.

#### ***N.5-3-4 Talus ferroviaire au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

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

#### ***N.5-3-5 Espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme***

Les espaces boisés classés repérés sur le document graphique du règlement permettent la protection des réservoirs de biodiversité communaux, le maintien et la restauration de corridors écologiques. Conformément à l'article L.113.2 du Code de l'Urbanisme, ce

classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables (ciment et bitume) ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

***N.5-3-6 Arbre remarquable et alignement d'arbres au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

Les plantations identifiées au document graphique doivent être conservées sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, pour ne pas empêcher l'accès à une parcelle, ou pour répondre à des enjeux de mobilité durable (aménagements liés aux transports en commun ou aux mobilités douces et actives). Dans le cas où un arbre doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre d'essence locale susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique de l'alignement.

***N.5-3-7 Milieux aquatiques et humides à protéger au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme***

Les milieux aquatiques et humides répertoriés au plan de zonage sont des éléments essentiels de la trame bleue. Ce sont des réservoirs de biodiversité mais aussi des éléments paysagers de premier ordre. Ils doivent être préservés, maintenus dans leur surface et la végétation des berges doit être conservée ou restaurée. Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 mètres des berges d'un milieu aquatique et humide répertorié au plan de zonage.

## **Article N.6 - Stationnement**

### **N.6-1 Dispositions générales**

**N.6-1-1** Le stationnement des véhicules lié aux constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

**N.6-1-2** Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- en cas de stationnement perpendiculaire, 5 mètres de longueur pour une place simple, 9 mètres de longueur pour une place double, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement en épi, 5,50 mètres de longueur pour une place simple, pris perpendiculairement à la voie, et 2,50 mètres de largeur,
- en cas de stationnement longitudinal, 5 mètres de longueur, et 2,20 mètres de largeur.

**N.6-1-3** L'intégration paysagère de ces aménagements devra être soignée et s'inscrire dans l'environnement paysager à proximité.

### **N.6-2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

### **N.6-3 Pour le stationnement des cycles**

**N.6-3-1** Des stationnements pour les cycles doivent être prévus. Leur nombre doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Ils devront être sécurisés et abrités dans la mesure du possible.

**N.6-3-2** L'intégration paysagère de ces aménagements devra être soignée et s'inscrire dans l'environnement paysager à proximité.

## **Section 3 : Équipements et réseaux**

---

### **Article N.7 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **N.7-1 Dispositions générales**

**N.7-1-1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

**N.7-1-2** 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.

**N.7-1-3** Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

#### **N.7-2 Voirie**

**N.7-2-1** Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.

**N.7-2-2** Ces dispositions s'appliquent aux ouvertures de voies nouvelles et aux modifications de voies existantes.

#### **N.7-3 Accès**

**N.7-3-1** Pour être constructible, un terrain doit donner accès sur une voie publique ou privée.

**N.7-3-2** Cet accès doit être direct, établi par un acte authentique ou par la voie judiciaire. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

**N.7-3-3** Un seul accès pour véhicule est autorisé par unité foncière. Toutefois, lorsque la largeur sur la voie de cette unité foncière est égale ou supérieure à 30 mètres, un second

accès peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

**N.7-3-4** Lorsqu'une construction ou installation est desservie par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation sera moindre.

**N.7-3-5** La largeur d'un portail d'entrée pour véhicule ne peut excéder 6 mètres.

**N.7-3-6** L'accès réservé aux piétons, quand il existe, doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

**N.7-3-7** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

**N.7-3-8** L'accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage et de mobilier urbain présents sur la voie publique.

## **Article N.8 - Desserte par les réseaux**

### **N.8-1 Alimentation en eau potable**

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

### **N.8-2 Assainissement**

#### ***N.8-2-1 L'assainissement des eaux usées***

**N.8-2-1-1** Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux usées. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

**N.8-2-1-2** Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation est subordonnée à un prétraitement en dehors des espaces publics. Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées.

**N.8-2-1-3** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et communal d'assainissement.

#### ***N.8-2-2 L'assainissement des eaux pluviales***

**N.8-2-2-1** Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

**N.8-2-2-2** L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration... Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible. L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est préconisée pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

**N.8-2-2-3** Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place afin de réduire les risques d'inondation et de

retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

**N.8-2-2-4** Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales. Le débit rejeté autorisé est encadré par le Règlement de Service Départemental d'Assainissement du Val-de-Marne et le zonage pluvial départemental. Les valeurs de débit fixées au zonage pluvial départemental ne devront pas être dépassées quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales.

**N.8-2-2-5** En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

**N.8-2-2-6** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et territorial d'assainissement

### **N.8-3 Stockage des déchets**

**N.8-3-1** Toute construction ou installation nouvelle de plus de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals dans le cas de constructions à vocation industrielle.

**N.8-3-2** Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement de la Direction environnement, développement durable et prévention des risques et le Cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagements et d'urbanisme.

**N.8-3-3** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter le dimensionnement minimal suivant :

<b>Nombre de logements de l'opération</b>	<b>Surface minimale du local à déchets à prévoir</b>
de 3 à 6 logements	5 m <sup>2</sup>
de 7 à 11 logements	7 m <sup>2</sup>
de 12 à 15 logements	9 m <sup>2</sup>
de 16 à 19 logements	11 m <sup>2</sup>
de 20 à 23 logements	14 m <sup>2</sup>
au-delà de 24 logements	au minimum 15 m <sup>2</sup> avec obligation d'interroger le service communal d'hygiène et de santé

**N.8-3-4** Les secteurs équipés de bacs de collecte sélectifs, de type bornes d'apport volontaire enterrées, installées sur la voirie publique, ne sont pas astreints aux normes de stockage des déchets ménagers précitées.

**N.8-3-5** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, les constructions devront disposer d'un local pour les encombrants et les gros cartons.

### **N.8-4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)**

**N.8-4-1** Si l'unité foncière est desservie par un réseau de chaleur classé au titre de l'article L.712-1 du Code de l'Énergie, les constructions neuves de plus de 150 m<sup>2</sup> de

surface de plancher doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

**N.8-4-2** Si un transformateur ou un dispositif technique est rendu nécessaire pour l'opération ou l'aménagement de la zone, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement assurant son intégration paysagère au site. Sauf disposition contraire, il devra être implanté hors des angles constitués par une ou des voies.

# Titre 5 Annexes

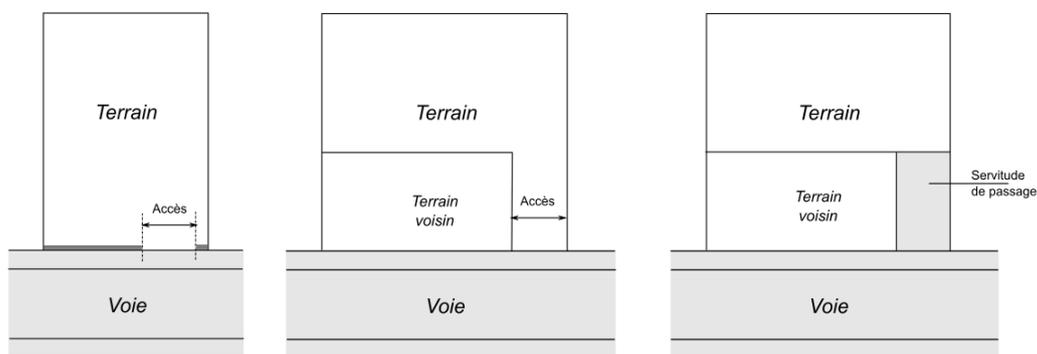
## GLOSSAIRE

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

### Accès

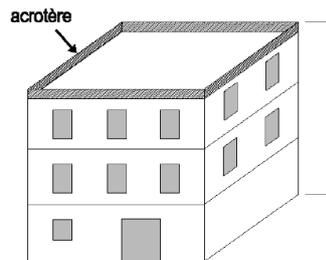
L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie. Il est alors situé à la limite de l'unité foncière. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière.

Un accès desservant plus de deux parcelles ou deux unités foncières est assimilé à une voie et doit à ce titre en comporter les mêmes caractéristiques.



### Acrotère

L'acrotère désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire-voie.



### Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres.

L'affouillement de sol consiste en l'extraction de terre ou en modification du nivellement existant du sol. L'exhaussement consiste en l'opération inverse.

### **Alignement**

L'alignement est la limite, actuelle ou projetée, du domaine public au droit des propriétés riveraines.

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Arbre**

L'arbre, dont la première branche est située à moins de 2 mètres du sol à son seuil de maturité, est un arbre de basse tige. Il est recommandé pour les arbres de haute tige à grand développement de laisser une distance de 8 mètres d'implantation entre le tronc et la façade d'un bâtiment.

L'implantation des arbres et arbustes devra respecter les dispositions du plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé.

### **Baie et jour**

Est constitutif d'une baie toute ouverture aménagée dans un mur ou sur un toit, fermée par un châssis fixe ou mobile, servant au passage et/ou à l'éclairage de locaux. Une baie peut être créatrice d'une vue directe.

Une baie principale est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur une pièce principale, comme un salon, une chambre, une cuisine de surface habitable supérieure à 12 m<sup>2</sup>, un bureau, et apportant à cette pièce une vue vers l'extérieur.

Une baie secondaire est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur un espace secondaire, comme un vestibule, un escalier, un couloir, une cuisine de surface habitable inférieure à 12 m<sup>2</sup>, une salle de bains, une buanderie, et apportant à cet espace une vue vers l'extérieur.

Un jour est une baie principale ou secondaire n'apportant aucune vue vers l'extérieur ou dont le point bas est supérieur à 2,50 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètre au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Une baie principale dispose d'une hauteur d'allège (espace plein sous une fenêtre) fixée à 1,20 mètre au maximum, d'une largeur de vue de 3,60 mètres au moins, et d'une profondeur de vue de 3,60 mètres au moins.

### **Balcon**

Plancher formant saillie sur une façade et ceint par une balustrade ou un garde-corps. Au titre du présent règlement, un balcon est créateur de vues directes.

### **Clôture**

Une clôture sert à séparer deux propriétés privées ou une propriété privée du domaine public. Elle nécessite une déclaration préalable pour toute élévation ou modification.

### **Coefficient de biotope**

Dans les zones urbaines, le règlement peut imposer de conserver une part minimale de surfaces non imperméabilisées, pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et d'optimiser la gestion des eaux pluviales. Le coefficient de pondération est intitulé coefficient de biotope.

### **Comble**

Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

### **Construction**

Travaux, bâtiment, équipement... entrant dans le champ d'application des autorisations de construire et d'occuper le sol, quel qu'en soit la destination ou l'affectation, même ne comportant pas de fondation, et tout ouvrage ou installation, impliquant une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou un surplomb du sol.

Au titre du présent règlement, les constructions nouvelles comportent la création ex-nihilo d'un nouveau bâtiment ou d'une nouvelle installation, les travaux sur les constructions existantes, les extensions et les surélévations des constructions existantes, qu'elles soient principales ou annexes.

### **Construction existante**

Toute construction existante avant l'obligation d'obtention d'un permis de construire ou toute construction autorisée par une autorisation d'urbanisme et édiflée régulièrement au regard de celle-ci avant la date d'entrée en vigueur du PLU ou depuis son entrée en vigueur.

### **Construction mitoyenne**

Construction qui partage un mur commun avec la construction voisine.

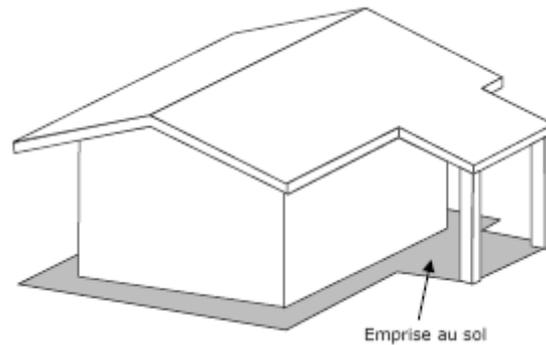
### **Domaine public**

Biens ou ensemble de biens appartenant aux personnes publiques et à leurs établissements publics et qui sont affectés soit à l'usage public, soit à un service public.

### **Emprise au sol**

Au titre du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (cf. schéma). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales et constructions annexes) ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasse de plus de 0,60 mètre par rapport au sol, escaliers...).

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus.



### **Emprise d'une voie**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement ou les alignements. Elle se compose de la plateforme (chaussées dédiées à la circulation et emplacements de stationnements) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

### **Emprise publique**

L'emprise publique est l'étendue de terrain appartenant au domaine public ou destinée par convention au domaine public dans le cadre d'une opération d'aménagement.

### **Espace vert**

Il existe deux types d'espaces verts :

- les espaces verts de pleine terre, c'est-à-dire sans structure en sous-sol,
- les espaces verts éco-aménagés, avec un minimum de 70 centimètres d'épaisseur de sol, mais qui peuvent se trouver sur un parking en sous-sol par exemple.

Le taux minimum d'espaces verts s'exprime en pourcentage de la superficie du terrain.

### **Extension**

Adjonction de construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou accolée au bâtiment préexistant. Les surélévations constituent des extensions au sens du présent règlement.

### **Façade**

La façade désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

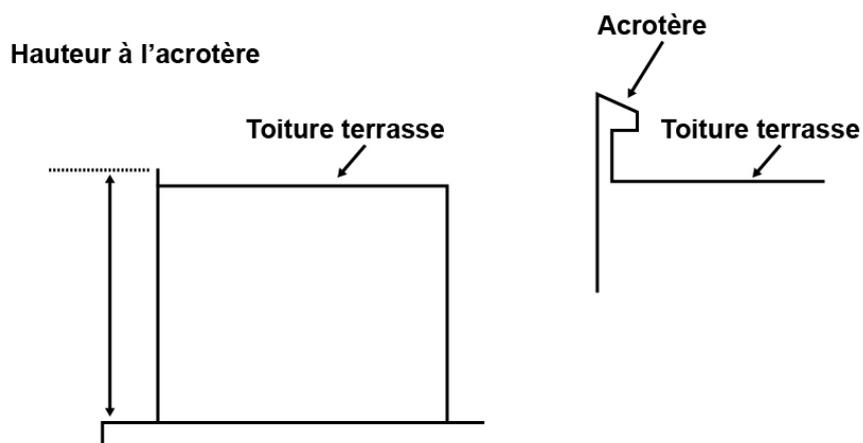
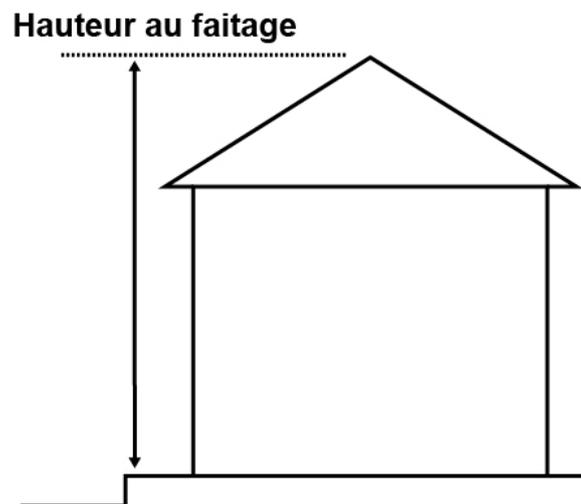
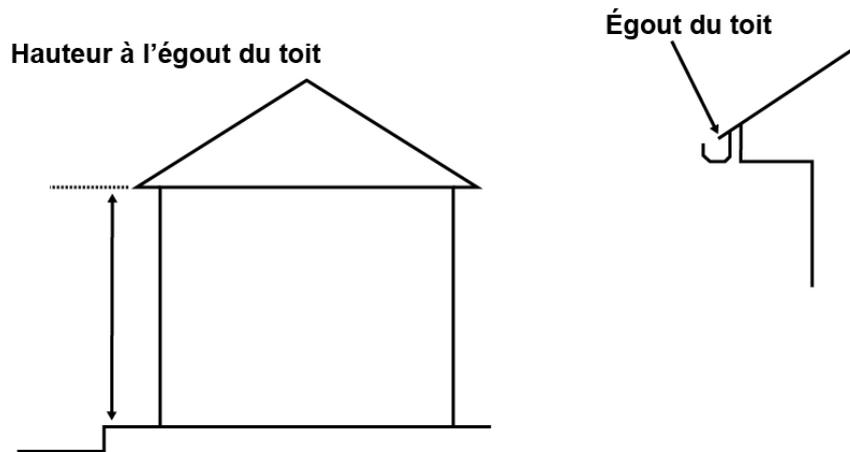
### **Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ou du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade.

La hauteur au faitage est mesurée au point le plus haut de la toiture par rapport au terrain naturel (faitage du toit en cas de toiture à pentes et acrotère en cas de toiture

terrasse). La hauteur à l'égout du toit est mesurée à la gouttière des toitures à pentes par rapport au terrain naturel.



### Héberge

L'héberge est la ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

### Implantation

Emprise qu'un bâtiment occupe au niveau du sol et du sous-sol.

### Jour

Ouverture faite aux bâtiments pour qu'ils puissent recevoir de la lumière naturelle. Les jours de souffrance sont des percements à châssis fixes dans une paroi qui apportent la lumière naturelle à un local, sans qu'une personne puisse voir à l'intérieur dudit local. Le Code Civil et le règlement du Plan Local d'Urbanisme règlementent leur position et leurs dimensions.

### Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

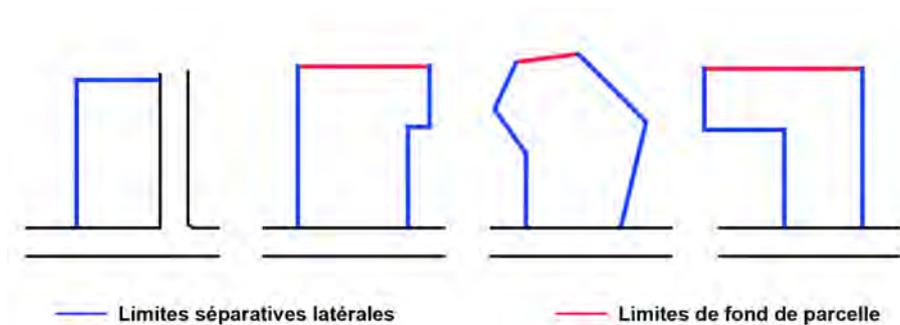
### Limite séparative latérale

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

### Limite de fond de parcelle

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

Pour les terrains de forme quadrilatère est dénommée fond de parcelle la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.



### Lotissement

Opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de

mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. La création d'un lotissement est soumise à une autorisation d'urbanisme au titre du Code de l'Urbanisme.

### **Lucarne**

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner le jour et l'air aux locaux sous combles. La pose d'une lucarne est soumise à autorisation d'urbanisme.

### **Marge de recul ou de retrait**

Distance imposée par les articles sur les reculs et retraits du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite du terrain supportant cette construction avec le domaine public, avec les limites séparatives du terrain et avec une autre construction sur le même terrain.

### **Modénature**

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, et en particulier les moulures, les corniches et les bandeaux.

### **Mur aveugle**

Mur sans ouverture, ni baie ni jour, au titre du présent règlement.

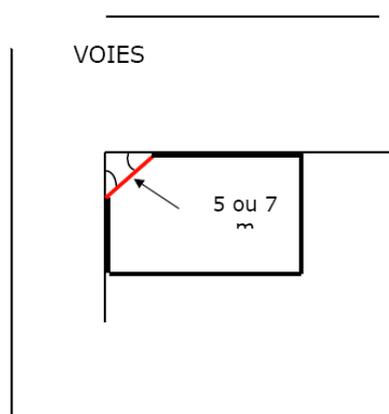
### **Niveau NGF**

Altitude de référence appelée cote de Nivellement Général de la France constituant un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain. Le niveau zéro est déterminé par le marégraphe de Marseille et l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière (IGN).

### **Oriel**

C'est un élément constitutif d'une fenêtre ou d'un balcon isolé formant un volume clos en saillie d'une façade.

### **Pan coupé**



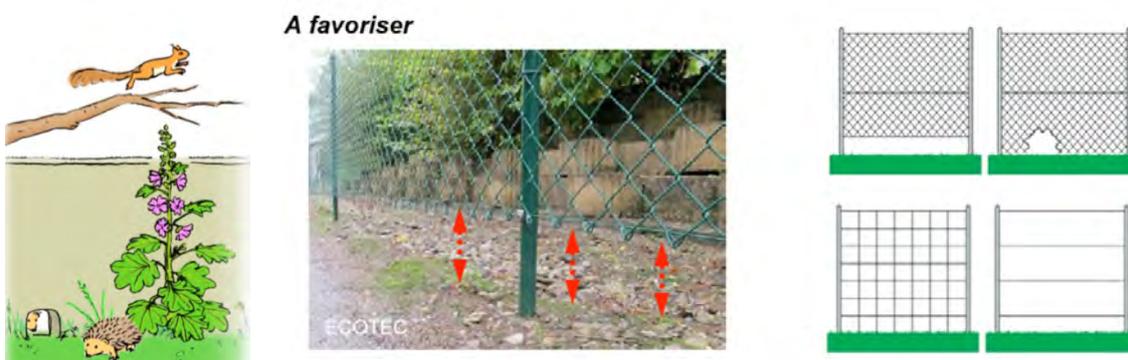
La construction doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs, et égale à 5 mètres de longueur. Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle d'une rue nationale ou départementale, cette dernière dimension est portée à 7 mètres.

## Parcelle

Terme juridique employé pour désigner sur le cadastre les différentes unités de terrain, définies selon leurs limites et leur propriétaire.

## Petite faune (principes de perméabilité des clôtures pour la petite faune)

Le passage d'un corridor écologique au sein d'une opération doit favoriser les déplacements de la petite faune entre les parcelles (petits mammifères, reptiles, amphibiens...). Par exemple, les bordures de trottoir sont des obstacles infranchissables pour certains animaux, tels les tritons et les orvets. Il existe aussi des liens aériens d'arbres en arbres pour les écureuils. Il s'agit de moins cloisonner les espaces. Les ouvertures à réserver seront au minimum de 12 cm x 12 cm. Il peut s'agir d'une continuité de jardins séparés par des clôtures suffisamment ajourées en partie basse (grillage...). Des buses peuvent être installées en pieds de murs. Les plantations grimpantes sont à développer car favorables aux animaux grimpeurs pour franchir les murs.



## Pignon

Mur extérieur réunissant les murs gouttereaux des façades.

## Pente

La pente d'un terrain est le rapport entre la dénivellation du point haut de l'unité foncière au point bas de celle-ci et la distance entre ces deux points.

$$\text{Pente} = (H-h) / D$$

H = hauteur du point haut

h = hauteur du point bas

D = distance horizontale entre le point haut et le point bas

## Place commandée

Une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte et qui nécessite le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

## Reconstruction à l'identique

Bâtiment reconstruit à l'identique d'une construction préexistante et démolie, quant à sa destination, son volume et son aspect extérieur.

## Recul/Recul

Le reculement est la distance comptée entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement.

### **Réhabilitation**

Ensemble des opérations intérieures et extérieures qui visent à remettre en état un bâtiment sans procéder à sa démolition.

### **Rénovation**

Opération de construction qui nécessite au préalable la démolition de tout ou partie d'un bâtiment.

### **Réseau de chaleur classé**

Le classement d'un réseau de chaleur est la procédure qui permet à une collectivité de rendre obligatoire le raccordement au réseau, existant ou en projet, dans certaines zones, pour les nouvelles installations de bâtiments (article L.712-1 du Code de l'Énergie).

### **Réseaux divers**

Ensemble des réseaux de distribution de fluides, d'énergies ou de communication tels que l'adduction d'eau potable, l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, la distribution de l'électricité et du gaz, le chauffage urbain, le téléphone et la télédistribution, etc.

### **Résidentialisation**

La résidentialisation est une opération qui consiste à réaménager les abords des immeubles en distinguant l'espace privé résidentiel de l'espace public.

L'objectif est de rendre l'espace privé de l'immeuble accessible uniquement aux seuls résidents (stationnement privé, clôture, espace vert privatif).

### **Retrait**

Le retrait est l'espace compris entre une limite séparative de terrain et le plan vertical d'une façade, lorsque ce plan est distinct de ladite limite séparative de terrain.

### **Servitude de passage**

Droit de passage depuis une parcelle enclavée (non desservie par une voie et sans accès direct à cette dernière). La servitude, de droit privé, définit la largeur, le tracé, les véhicules admis, les plantations, l'entretien...

### **Servitude d'utilité publique**

Mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (monuments historiques, forêts, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques...). Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques, deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies et sont régies par une réglementation qui leur est propre et que le PLU ne peut modifier. La liste des servitudes figure en annexe du PLU.

### **Sol naturel**

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

Pour l'application des articles 3-2, 3-3, 3-4 et 3-5, l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 3-3 (alignement) et 4-1-3 (clôtures), l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

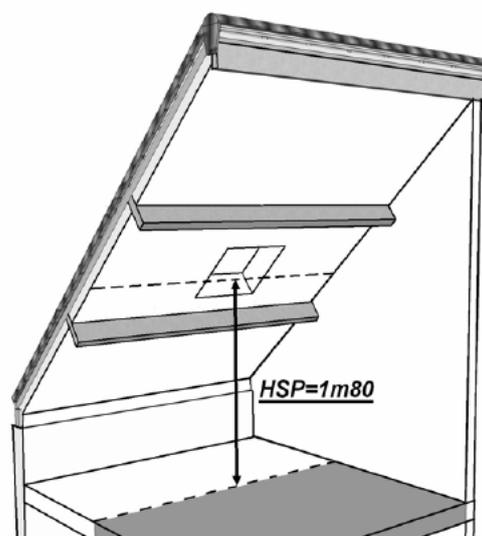
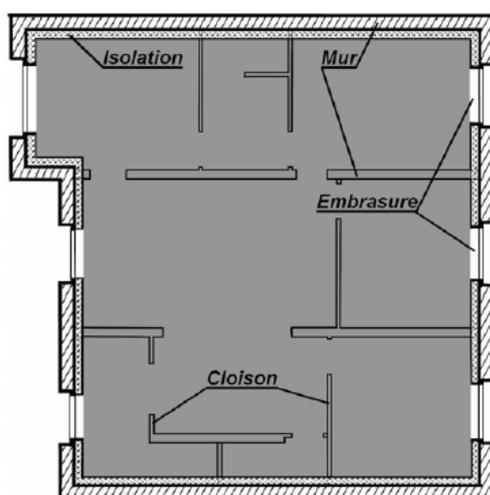
### Surélévation

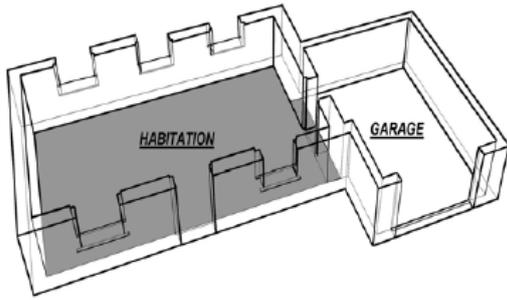
Extension en étage d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs extérieurs et à réaliser une nouvelle toiture.

### Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher d'une construction s'entend, au sens de l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme, comme 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.





### Surface plantée de pleine terre

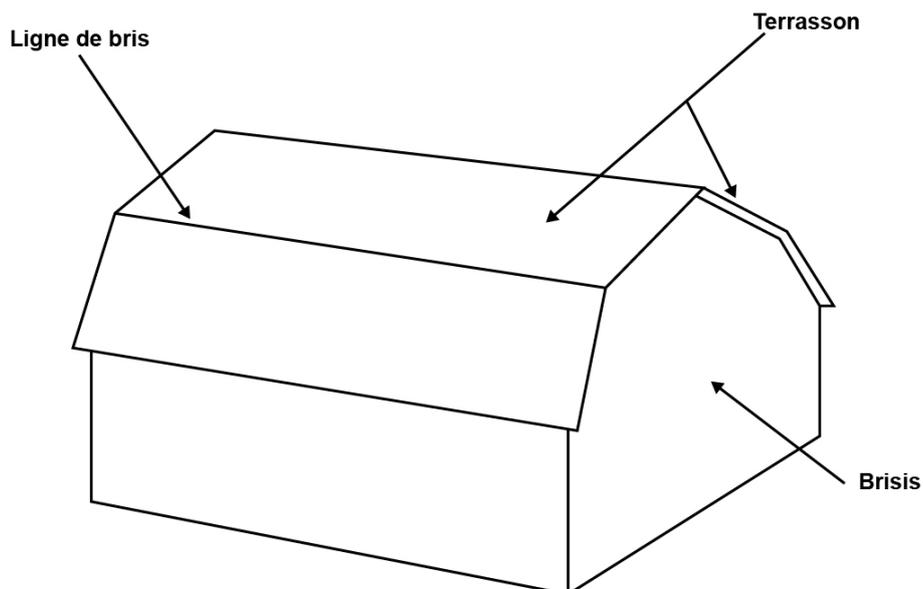
Espace permettant le raccordement du sous-sol à la nappe phréatique dont les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à la bonne résorption des eaux pluviales. Les ouvrages souterrains (réseaux divers, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

### Terrain naturel

Le terrain naturel est regardé comme celui qui existe à la date de l'autorisation de construire avant tous travaux d'adaptations du sol liés à cette autorisation (notamment les travaux d'exhaussement ou d'affouillement et les travaux de nivellement quelle que soit leur dimension), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

### Toit de type Mansart

Toiture à comble brisé dont la partie supérieure à faible pente (le terrasson) est brisée par une pente plus forte aux abords de la façade (le brisis). L'intégralité du toit, terrasson et brisis, est recouvert généralement du même matériau de couverture, mais plusieurs matériaux peuvent cohabiter entre le terrasson (invisible depuis le sol) et le brisis (apparent)



### Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire sans distinction de son régime de propriété (indivision, copropriété...).

### **Voie**

La voie (publique ou privée) s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique des personnes et des automobiles qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant. Elle dessert plusieurs propriétés.

### **Vue**

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses situées à plus de 0,60 mètre du terrain naturel,
- les lucarnes,
- les fenêtres et châssis de toit.

Ne sont pas considérées comme constituant des vues au sens du présent règlement (pour ces exceptions, les règles des façades sans vue directes s'appliquent) :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieur à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel,
- les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur par rapport au plancher (y compris les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les châssis fixes et verres translucides,
- les ouvertures constituées de pavés de verre qui constituent de fait des jours de souffrance intégrés à la façade,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les modifications des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L.151-41 du Code de l'Urbanisme).

N°	Superficie (m <sup>2</sup> )	Localisation	Affectation	Bénéficiaire
1	82 m <sup>2</sup>	Ruelle du Grattecoq	Extension du cimetière	Ville d'Orly
		Parcelles : M51		
2	285 m <sup>2</sup>	Ruelle du Grattecoq	Extension du cimetière	Ville d'Orly
		Parcelles : M49		
3	169 m <sup>2</sup>	Ruelle du Grattecoq	Extension du cimetière	Ville d'Orly
		Parcelles : M44		
4	31 m <sup>2</sup>	Ruelle du Grattecoq	Extension du cimetière	Ville d'Orly
		Rue du Maréchal Foch		
		Parcelles : N144		
5	54 m <sup>2</sup>	Ruelle du Grattecoq	Voirie	Ville d'Orly
		Rue de Dorval		
		Parcelle : U12		
6	207 m <sup>2</sup>	Ruelle du Grattecoq	Aménagement d'un accès au collège Dorval	Ville d'Orly
		Parcelle : U3		
7	296 m <sup>2</sup>	Voie Normande	Voirie	Ville d'Orly
		Parcelle : AB117		
8	1 360 m <sup>2</sup>	Chemin des Chaudronniers	Voirie	Ville d'Orly
		Parcelles : F85, F87, F106		
9	17 500 m <sup>2</sup>	Avenue Paul Vaillant-Couturier	Aménagement d'un espace vert public	Ville d'Orly
		Rue Ernest de la Tour		
		Parcelle : O111		
10	4 500 m <sup>2</sup>	Rue des Quinze Arpents	Voirie nouvelle	EPAORSA
		Parcelles : A260, A221, A243		
11	500 m <sup>2</sup>	Rue des Quinze Arpents	Voirie nouvelle	EPAORSA
		Parcelle : A221		
12	819 m <sup>2</sup>	Rue Dorval	Extension du collège Dorval	Ville d'Orly
		Parcelles : U4, U5, U6		
13	13 740 m <sup>2</sup>	Route Charles Tillon	Élargissement de la voie à 24 mètres (tramway T9 prolongé et la réalisation de pistes cyclables)	Ville d'Orly
		Parcelles : A24, A25, A28, A32, A33, A42, A43, A47, A49, A169, A190, A246, A267, A269, A271, A272, A287, B41, C121, C124		
14	1 850 m <sup>2</sup>	Rue des Quinze Arpents	Voirie nouvelle	EPAORSA
		Parcelles : A253, A173, A174		
15	3 600 m <sup>2</sup>	Rue des Quinze Arpents	Voirie nouvelle	EPAORSA
		Parcelles : A253, A252, A171, A173		

<b>16</b>	5 400 m <sup>2</sup>	Rue des Quinze Arpents	Élargissement de la voie à 28 mètres pour le passage du TCSP SÉNIA-Orly	EPAORSA
		Parcelles A 226, A269, A229, A254		
<b>17</b>	710 m <sup>2</sup>	Chemin des Carrières	Requalification et élargissement du chemin des Carrières	EPAORSA
		Parcelles : L430, L580, L581, L458, L445, L538, L537, L447		

## LISTE DES ARBRES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-43 DU CODE DE L'URBANISME

1. Route Charles Tillon
2. Rue de l'Aviation (dans l'enceinte de la plateforme aéroportuaire)
3. Allée des Tilleuls
4. Allée du Rond-Point
5. Avenue de la République
6. Avenue Pierre Curie
7. Rue du 11 Novembre 1918
8. Avenue Guy Môquet
9. Avenue de la Victoire
10. Sentier des Vignes
11. Sentier des Écoles
12. Rue du Verger
13. Avenue Adrien Raynal
14. Avenue des Martyrs de Châteaubriant
15. Avenue de la Paix
16. Angle voie du Four/avenue de la Paix (dans l'enceinte des Apprentis d'Auteuil)
17. Rue Pierre Corneille
18. Avenue Molière
19. Avenue Marcel Cachin (au sud de la voie des Saules)
20. Rue du Docteur Calmette
21. Rue Camille Guérin
22. Rue Buffon
23. Allée Clément Ader
24. Rue Antoine de Saint-Exupéry
25. Rue Jean Mermoz
26. Rue du 19 Mars 1962
27. Allée du Mûrier

## ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

<b>Monument historique</b>	
Église Saint-Germain	Place du Maréchal Leclerc

<b>Éléments bâtis ou de patrimoine</b>	
Château Georges Méliès Maison du gardien du parc Georges Méliès Vieux lavoir Maison de l'enfance Bibliothèque de quartier Louis Bonin École du Centre Mairie et centre administratif  Oiseau pylône Monument Normandie-Niémen Château de Grignon L'Orangerie École Georges Méliès	Parc Georges Méliès Rue Louis Bonin Rue Louis Bonin 4 allée de la Terrasse 1 rue Louis Bonin Place du Maréchal Leclerc 1 place François Mitterrand et 7 avenue Adrien Raynal Avenue Marcel Cachin Avenue des Martyrs de Châteaubriant Rue Paul Vaillant-Couturier Avenue Guy Môquet Avenue Guy Môquet

<b>Ensemble urbain</b>
Le Vieil Orly Le Parc de la Cloche

<b>Maisons individuelles et immeubles de caractère</b>
7 place du 8 Mai 1945 1 allée des Roses 28 avenue de la République 5 allée du Parc/17 allée des Acacias 19-21 allée des Tilleuls 13 allée de la Jonchère 1 avenue Pierre Curie 5 rue Ivan Prévost 36 rue du Commerce 15bis rue du Maréchal Foch 28 rue du Commerce 56 avenue de l'Aérodrome 53 avenue de la Paix 32 avenue Adrien Raynal 16 rue Louis Bonin 32/40 allée des Charmilles