Plan

Local

Urbanisme

intercommunal

4.1 Dispositions applicables aux zones urbaines générales, naturelles et agricoles

DOSSIER APPROBATION

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

Avertissement :

Le présent document a été modifié afin de correspondre au mieux à la commune d'Athis-Mons. Seul le règlement d'urbanisme complet applicable aux zones urbaines générales, naturelles et agricoles de l'ensemble des zones à l'échelle du territoire approuvé par délibération du Conseil Territorial du 16 décembre 2025 et publié au Géoportail de l'urbanisme fait foi en cas de litige.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Table des matières

1. DISPOSITIONS GENERALES 10

1.1. Champ d'application territorial du PLUi 10
1.2. Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques 10
1.3. Articulation du reglement d'urbanisme avec les autres documents du PLUi 10
1.3.1. Articulation du reglement avec les Orientations d'Amenagement et de Programmation (OAP) 10
1.3.2. Articulation du reglement avec les documents graphiques 11
1.3.3. Articulation du reglement avec les dispositions graphiques des plans de masses et les documents graphiques sectorises 11
1.3.4. Articulation du reglement avec les schemas d'illustration 11
1.3.5. Articulation du reglement avec les zones UP 11
1.3.6. Annexes reglementaires sur le patrimoine bati et le patrimoine naturel 11
1.4. Organisation et contenu du present reglement 12
1.4.1. Structure du dispositif reglementaire 12
1.4.2. Utilisation du present reglement 15
1.5. Hierarchie des normes 16
1.5.1. Application de la regle la plus restrictive 16
1.5.2. Portee du reglement a l'egard des legislations relatives a l'occupation des sols 16
1.5.2.1. Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme 16
1.5.2.2. Adaptations mineures 17
1.5.2.3. Reconstruction après destruction ou démolition 17
1.5.2.4. Application du règlement aux lotissements 17
1.5.3. Informations et reglementations relatives aux risques et nuisances 18
1.5.3.1. Risques liés aux inondations 18
1.5.3.2. Risques liés aux mouvements de terrain 19
1.5.3.3. Risques technologiques 20
1.5.3.4. Nuisances liées aux bruits 20
1.5.3.5. Nuisances liées à la pollution des sols 24

2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES 25

2.1. Destinations et sous-destinations 25
2.1.1. Destinations propres aux cœurs de ville : zones UC 25
2.1.1.1. Rappel : 25
2.1.1.2. Dispositions particulières transversales : 25
2.1.2. Destinations propres aux grands axes : zones UA 27
2.1.2.1. Rappel : 27
2.1.2.2. Dispositions particulières transversales : 27
2.1.3. Destinations propres aux tissus mixtes : zones UM - UMg 29
2.1.3.1. Rappel : 29
2.1.3.2. Dispositions particulières transversales : 29
2.1.3.3. Zone UM : zone mixte 29
2.1.3.4. Sous-secteur UMg : zone Cité de la gastronomie 31
2.1.4. Destinations propres aux secteurs a dominante d'habitat collectif : zones UR 33
2.1.4.1. Rappel : 33
2.1.4.2. Dispositions particulières transversales : 33
2.1.5. Destinations propres aux secteurs a dominante d'habitat individuel : zones UH et UHm 35
2.1.5.1. Rappel : 35
2.1.5.2. Dispositions particulières transversales : 35
2.1.5.3. Zone UH : zone à dominante d'habitat individuel 35
2.1.5.4. Sous-secteur UHm : zone à dominante d'habitat individuel mixte 36
2.1.6. Destinations propres aux activites : zones UI – UIp – UIc – UIL – UIa 39
2.1.6.1. Rappel : 39
2.1.6.2. Dispositions particulières transversales : 39
2.1.6.3. Zone UI : zone d'activité économique mixte 39
2.1.6.4. Sous-secteur UIp : zone d'activité économique productive 41

2.1.6.5. Sous-secteur UIc : zone commerciale/hôtelière 43
2.1.6.6. Sous-secteur UIl : zone logistique 45
2.1.6.7. Sous-secteur UIa : zone d'activités alimentaires (MIN) 47
2.1.7. DESTINATIONS PROPRES AUX EQUIPEMENTS : ZONES UE – UEs – UEh 49
2.1.7.1. Rappel : 49
2.1.7.2. Dispositions particulières transversales : 49
2.1.7.3. Zone UE : équipements de proximité 49
2.1.7.4. Sous-secteur UEs : services urbains 51
2.1.7.5. Sous-secteur UEh : Hôpital/hébergement 53
2.1.7.6. Sous-secteur UEa : équipements en lien avec l'activité aéroportuaire 55
2.1.8. DESTINATIONS PROPRES AUX SECTEURS NATURELS : ZONES N – NE – NL – NA – NA* 57
2.1.8.1. Rappel : 57
2.1.8.2. Dispositions transversales : 57
2.1.8.3. Zone N : naturelle 57
2.1.8.4. Sous-secteur Np : parcs, jardins, équipements sportifs et de loisirs 59
2.1.8.5. Sous-secteur Nc : cimetière 61
2.1.8.6. Sous-secteur Na : agriculture urbaine 63
2.1.9. DESTINATIONS PROPRES AUX SECTEURS AGRICOLES : ZONES A - AP 65
2.1.9.1. Rappel : 65
2.1.9.2. Dispositions transversales : 65
2.1.9.3. Zone A : agricole 65
2.1.9.4. Sous-secteur Ap : agricole protégé 67
2.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES 69
2.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES 69
2.2.1.1. Dispositions communes 69
2.2.1.2. Zones non aedificandi 69
2.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION 69
2.2.2.1. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) 69
2.2.2.2. Affouillements et exhaussements 69
2.2.2.3. Résidences mobiles de loisirs 70
2.2.2.4. Caravanes 70
2.2.2.5. Périmètres d'attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) 71
2.2.2.6. Aires d'accueil des gens du voyage 71
2.2.3. EMPLACEMENTS RESERVES 71
2.2.4. PERIMETRES DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 71
2.2.4.1. Linéaires de mixité fonctionnelle 71
2.2.4.1.1. « Linéaire commercial et artisanal » 71
2.2.4.1.2. « Linéaire de mixité d'activités » 71
2.2.4.1.3. « Linéaire actif » 72
2.2.4.2. Secteurs de mixités fonctionnelles 72
2.2.4.3. Secteurs de mixités sociales 72
2.2.4.4. Secteurs de taille minimale des logements 72

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 73

3.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION 73
3.1.1. IMPLANTATION L'ALIGNEMENT 73
3.1.1.1. Dispositions communes 73
3.1.1.1.1. Saillie 73
3.1.1.1.2. Terrains d'angle 73
3.1.1.2. Alignements spécifiques identifiés sur le document graphique 74
3.1.1.3. Retraits spécifiques identifiés sur le document graphique 74
3.1.1.4. Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique 74
3.1.1.5. Plans d'alignement 74
3.1.1.6. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UC 74
3.1.1.7. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UA 74
3.1.1.8. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UM – UMg 75
3.1.1.9. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UR 75
3.1.1.10. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UH – UHm 75
3.1.1.11. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa 76

3.1.1.12. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh ... 76
3.1.1.13. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na* ... 76
3.1.1.14. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones A – Ap ... 76
3.1.2. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ... 76
3.1.2.1. Dispositions communes ... 76
3.1.2.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives ... 76
3.1.2.2. Retraits spécifiques identifiés sur le document graphique ... 77
3.1.2.3. Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique ... 77
3.1.2.4. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UC ... 77
3.1.2.5. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UA ... 77
3.1.2.6. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UM – UMg ... 78
3.1.2.7. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UR ... 78
3.1.2.8. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UH – UHm ... 79
3.1.2.9. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa ... 81
3.1.2.10. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh ... 81
3.1.2.11. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na* ... 82
3.1.2.12. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones A – Ap ... 82
3.1.3. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE ... 82
3.1.3.1. Dispositions communes ... 82
3.1.3.1.1. Implantation entre parties de façade d'une même construction ... 82
3.1.3.2. Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique ... 82
3.1.3.3. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière pour les zones UC ... 82
3.1.3.4. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UA ... 83
3.1.3.5. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UM – UMg ... 83
3.1.3.6. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UR ... 83
3.1.3.7. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UH – UHm ... 83
3.1.3.8. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa 84
3.1.3.9. Indices d'implantation par rapport constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh ... 85
3.1.3.10. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na* 85
3.1.3.11. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones A – Ap ... 85
3.1.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS EN CAS DE COURS COMMUNES ... 85
3.1.5. EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS ... 85
3.1.5.1. Emprise au sol spécifique identifiée sur le document graphique ... 85
3.1.5.2. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UC ... 86
3.1.5.3. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UA ... 86
3.1.5.4. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UM – UMg ... 86
3.1.5.5. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UR ... 86
3.1.5.6. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UH – UHm ... 86
3.1.5.7. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa ... 86
3.1.5.8. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh ... 86
3.1.5.9. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na* ... 86
3.1.5.10. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones A - Ap ... 87
3.1.6. ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ... 87
3.1.6.1. Espace vert de pleine terre identifié sur le document graphique ... 87
3.1.6.2. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UC ... 87
3.1.6.3. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UA ... 87
3.1.6.4. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UM – UMg ... 87
3.1.6.5. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UR ... 87
3.1.6.6. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UH – UHm ... 87
3.1.6.7. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa ... 87
3.1.6.8. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh ... 88
3.1.6.9. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na* ... 88
3.1.6.10. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones A – Ap ... 88
3.1.7. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS ... 88
3.1.7.1. Hauteur spécifique identifiée sur le document graphique ... 88
3.1.7.2. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UC ... 89
3.1.7.3. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UA ... 89
3.1.7.4. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UM – UMg ... 89
3.1.7.5. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UR ... 89
3.1.7.6. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UH – UHm ... 89

3.1.7.7. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa 90
3.1.7.8. Indices de de hauteur spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh 90
3.1.7.9. Indices de de hauteur spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na* 90
3.1.7.10. Indices de de hauteur spécifiques pour les zones A – Ap 90
3.1.8. PLANS MASSES ET DOCUMENTS GRAPHIQUES SECTORISES 90
3.1.8.1. Secteurs à plan masse 90
3.1.8.2. Documents graphiques sectorisés 90
3.1.9. REGLES DE CONSTRUCTION SPECIFIQUES 91
3.1.9.1. Règles relatives aux équipements publics et d'intérêts collectifs 91
3.1.9.2. Règles relatives aux constructions annexes et aux abris légers 91
3.1.9.3. Règles relatives aux piscines 92
3.1.9.4. Isolation thermique par l'extérieur 92
3.1.9.5. Transitions entre les zones denses et les zones UH et N 92
3.1.9.6. Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation 92
3.1.9.7. Extension et surélévation des constructions existantes non conformes aux règles d'implantations 93
3.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 94
3.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 94
3.2.1.1. Dispositions propres aux constructions neuves 94
3.2.1.1.1. Dispositions communes 94
3.2.1.1.2. Traitement des façades 95
3.2.1.1.3. Aspect des matériaux et couleurs 96
3.2.1.1.4. Toitures 97
3.2.1.1.5. Clôtures et portails 98
3.2.1.2. Dispositions propres aux extensions, surélévations, réhabilitations et/ou ravalement des constructions existantes 100
3.2.1.3.1. Dispositions communes 100
3.2.1.3.2. Traitement des façades 100
3.2.1.3.3. Ravalement 101
3.2.1.3.4. Travaux de performances énergétiques 101
3.2.1.3.5. Toitures 101
3.2.1.3.6. Clôtures et portails 102
3.2.1.3.7. Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié 102
3.2.2. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE 103
3.2.3. ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIE OU PROTEGE 104
3.2.3.1. Bâti patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 104
3.2.3.2. Ensembles bâtis patrimoniaux identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme 106
3.2.3.3. Clôtures identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 106
3.2.3.4. Sentes identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme 106
3.2.3.5. Cônes vue paysagers identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme 107
3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 107
3.3.1. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS 107
3.3.2. ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL IDENTIFIE OU PROTEGE 109
3.3.2.1. Espace paysager identifié au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme 109
3.3.2.2. Alignement d'arbre identifiés au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme 111
3.3.2.3. Arbre remarquable identifiés au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme 111
3.3.2.4. Plans d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme 112
3.3.2.5. Zones humides identifiées au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme 113
3.3.2.6. Zones humides probables 113
3.3.2.7. Clôtures identifiées au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme 113
3.3.2.8. Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares 114
3.3.2.9. Espaces boisés classés au titre du L. 113-1 du code de l'urbanisme 114

4. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 115

4.1. STATIONNEMENT 115
4.1.1. DISPOSITIONS COMMUNES 115
4.1.1.1. Dispositions propres à certains travaux : division en volume, changement de destination, extension des constructions existantes 115
4.1.1.2. Suppression d'emplacements existants 115
4.1.1.3. Dimensionnement des places de stationnement et des rampes d'accès 115
4.1.1.4. Places commandées 116

4.1.1.5. Véhicules électriques ... 116
4.1.1.6. Aires de stationnement ... 116
4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement (disposition applicable uniquement pour les communes de Gentilly, Cachan et Villeneuve-le-Roi) ... 116
4.1.1.8. Mutualisation des places de stationnement (disposition applicable pour le projet de la Cité internationale de la gastronomie Paris-Rungis) ... 117
4.1.2. DISPOSITIONS TRANSVERSALES POUR LES VEHICULES MOTORISES ... 117
4.1.3. DISPOSITIONS TRANSVERSALES POUR LES CYCLES ... 120
4.2. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ... 122
4.2.1. ACCES ... 122
4.2.2. VOIE ET CHEMIN D'ACCES ... 123
4.3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ... 124
4.3.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE ... 124
4.3.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ... 124
4.3.2.1. Obligation de raccordement au réseau collectif ... 124
4.3.2.2. Gestion des eaux usées domestiques ... 124
4.3.2.3. Gestion des eaux usées non domestiques ... 125
4.3.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES ... 125
4.3.3.1. Champs d'application du règlement d'urbanisme à la gestion des eaux pluviales ... 125
4.3.3.2. Gestion des eaux pluviales par infiltration et végétalisation ... 126
4.3.3.3. Dimensionnement minimal exigé pour la rétention des eaux pluviales ... 127
4.3.3.4. Dérogation exceptionnelle pour le raccordement des eaux pluviales ... 127
4.3.3.5. Obligation de maîtrise des pollutions ... 129
4.3.4. GESTION DES DECHETS ... 129
4.3.4.1. Dispositions communes ... 129
4.3.4.2. Conception et agencement adaptés des lieux de stockage de déchets ménagers et assimilés et locaux spécifiques ... 129
4.3.4.3. Caractéristiques techniques minimales des locaux à déchets et à encombrants ... 130
4.3.4.4. Dimensionnement des locaux à déchets ... 130
4.3.4.5. Dimensionnement des locaux à encombrants ... 130
4.3.4.6. Caractéristiques techniques minimales des aires de présentation ... 131
4.3.4.7. Mise en place du compostage ... 131
4.3.4.8. Raccordement au réseau de collecte pneumatique / bornes d'apport volontaire pour le bassin 1 - Vitry-sur-Seine ... 131
4.3.5. AUTRES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS) ... 132

5. LEXIQUE GENERALE ... 133

Préambule ... 133
Abattement volumique ... 134
Abri léger ... 134
Accès ... 135
Acrotère ... 135
Affouillement ... 135
Alignement ... 136
Annexe ... 136
Arbre ... 136
Arbuste ... 137
Arbrisseau ... 137
Architecture bioclimatique ... 137
Attique ... 138
Balcon ... 138
Baliveau ... 138
Bande constructible ... 138
Bassin de rétention ... 139
Bassin de retenue ... 139
Bâtiment ... 139
BOM ... 139
Caravane ... 139
Chemin d'accès ... 139
Clôture ... 139
Coefficient de biotope par surface (CBS) ... 140

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Comble ... 141
Construction ... 141
Construction annexe ... 141
Construction contigüe ... 142
Construction existante ... 142
Construction mitoyenne ... 142
Couleur fluorescente ... 142
Couleur saturée ... 142
Cour commune ... 142
Déchets fibreux ... 142
Déchets ménagers recyclables ... 142
Déchets ménagers non recyclables ... 142
Destination des constructions ... 143
Eau de temps de pluie ... 145
Eaux pluviales ... 145
Égout du toit ... 146
Emplacement réservé ... 146
Emprise publique ... 146
Emprise au sol ... 146
Etablissement recevant un public sensible ... 147
Espaces libres ... 148
Espace vert de pleine terre ... 148
Exhaussement de sol ... 148
Extension ... 148
Façade ... 149
Faîtage ... 149
Festonnage ... 149
Front bâti ... 149
Gabarit ... 149
Gabarit-enveloppe ... 149
Hauteur ... 150
Hauteur à l'égout ... 150
Hauteur de façade ... 151
Héberge ... 151
Infiltration diffuse ... 151
Imperméable ... 151
Implantation ... 151
Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ... 151
Installation sensible ... 152
Jardin de pluie ... 152
Largeur de l'unité foncière ... 152
Limites séparatives ... 152
Linéaire de façade ... 153
Logement traversant ... 153
Logement social ... 153
Loggia ... 154
Lotissement ... 154
Lucarne ... 154
Mansart ... 154
Modalité de calcul de la hauteur ... 154
Modénature ... 155
Mur aveugle ... 155
Niveau NGF (ou côte NGF) ... 155
Noue ... 155
Occurrence des pluies ... 155
Oriel ... 155
Ouverture / élément constituant des vues / élément ne constituant pas de vue ... 155
Pan coupé ... 156
PAP ... 156
Parcelle ... 156
Pare-vue (brise-vue) ... 156
PAV ... 156

Pente 156
Perméable 157
Petite faune 157
Phytoremédiation des eaux de ruissellement 157
Pignon 157
Piscine 157
Place de stationnement commandée 158
Pluies de référence associées aux niveaux de service 158
Ratio de concentration 158
Ravalement 158
Reconstruction à l'identique 158
Régulation du débit de fuite 158
Réhabilitation 159
Rénovation 159
Réseau de chaleur classé 159
Réseau divers 159
Réseau séparatif 159
Réseau unitaire 159
Résidence mobile de loisirs (mobil-homes) 159
Résidentialisation 159
Restauration (travaux de restauration) 160
Retrait 160
Rez-de-chaussée 161
Ruine 161
Saillie 161
Serre 161
Servitude de passage 161
Servitude d'utilité publique (SUP) 162
Sous-sol 162
Stationnement mutualisé / foisonnement 162
Surélévation 162
Surface raccordée du projet 162
Terrain 162
Terrain d'angle 163
Terrain avant travaux 163
Terrasse 163
Terre végétale 163
Toiture végétalisée 163
Toiture terrasse 163
Toiture à pente(s) 164
Toiture à la Mansart 164
Travaux d'amélioration (des constructions existantes) 164
Unité foncière 165
Voie 165

1. Dispositions générales

1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI

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

1.2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

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

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

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

1.3. ARTICULATION DU REGLEMENT D'URBANISME AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DU PLUI

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

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient « Thématiques », « stratégiques » ou « sectorielles ».
Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions règlementaires. Elles peuvent, par exemple :

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

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

1.3.2. Articulation du règlement avec les documents graphiques

Tout projet doit être conforme aux dispositions graphiques édictées au sein des documents graphiques composés de :

- de plans de zonage délimitant les zones et les indices, ainsi que les prescriptions graphiques
- les plans de mixité fonctionnelle et sociale
- les plans des règles de stationnement automobile pour les logements et les bureaux
- les plans masses, voir 1.3.3.
- les documents graphiques sectorisés, voir 1.3.3.

1.3.3. Articulation du règlement avec les dispositions graphiques des plans de masses et les documents graphiques sectorisés

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

Les dispositions du plan masse et des documents graphiques sectorisés viennent en complément des règles de la zone concernée.

1.3.4. Articulation du règlement avec les schémas d'illustration

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

1.3.5. Articulation du règlement avec les zones UP

La délimitation des zones UP est faite dans le plan de zonage générale des documents graphiques et renvoi au règlement de la zone référencé sur ce document graphique. Ce règlement spécifique figure au 4.2 Règlement zones UP. Ainsi le présent règlement 4.1 Dispositions applicables aux zones urbaines générales ne s'appliquent pas aux zones UP.

1.3.6. Annexes réglementaires sur le patrimoine bâti et le patrimoine naturel

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

1.4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRESENT REGLEMENT

1.4.1. Structure du dispositif réglementaire

Les pièces règlementaires écrites (4.) se composent de :

➢ **4.1 Dispositions applicables aux zones urbaines générales (UC-UA-UM-UR-UH-UI-UE), naturelles (N) et agricoles (A) :**

- **1. Les dispositions générales** présentent les règlementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi ainsi que la manière dont le règlement écrit s'articule avec les autres documents du PLUi.
- **2. Les destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités :**
  - **2.1. Destinations et sous-destinations** : les tableaux de destinations et sous-destinations déclinent les conditions d'occupation du sol pour chacune des zones et sous-secteurs du PLUi.
  - **2.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** : Ce chapitre précise les activités, constructions et aménagements interdits dans certaines zones du territoire. Il a pour objectif de préserver l'environnement, le patrimoine et la cohérence urbaine en encadrant l'usage des sols et les types d'affectations possibles. Il recense également les emplacements réservés inscrits sur les plans de zonage et définit les règles applicables aux linéaires et secteurs identifiés graphiquement en matière de mixité fonctionnelle et sociale.
- **3. Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**
  - **3.1. Volumétrie et implantation :** cette partie regroupe des dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire, et des éléments spécifiques applicables localement qui complètent les dispositions écrites. Ces éléments sont organisés de la façon suivante :
    - Dispositions communes
    - Dispositions spécifiques sur les documents graphiques ;
    - Implantation à l'alignement *(cf. explication du système d'indices)* ;
    - Implantations par rapport aux limites séparatives *(cf. explication du système d'indices)* ;
    - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière *(cf. explication du système d'indices)* ;
    - Emprises au sol des constructions *(cf. explication du système d'indices)* ;
    - Espaces verts de pleine terre et Coefficient de Biotope par Surface (CBS) *(cf. explication du système d'indices)* ;
    - Hauteurs des constructions *(cf. explication du système d'indices)* ;
  - **3.2. La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :** ce chapitre énonce les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, aux performances énergétiques et environnementale à respecter et aux éléments du patrimoine bâti identifiés ou protégés sur les plans de zonage.
  - **3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :** cette partie du règlement énonce les règles à respecter concernant le traitement des espaces non bâtis et les éléments du patrimoine naturel identifié ou protégé sur les plans de zonage.
- **4. Les équipements et réseaux :**
  - **4.1. Stationnement :** Le PLUi fixe les règles concernant le nombre, l'emplacement et les caractéristiques des places de stationnement à prévoir pour les constructions. Ces règles visent à garantir une accessibilité suffisante tout en prenant en compte les aspects relatifs à la densification et la perméabilité des sols.

- **4.2. Desserte par les voies publiques ou privées :** Ce chapitre précise les conditions d'accès des terrains aux voies de circulation afin d'assurer la sécurité et la fluidité du trafic. Il impose des exigences sur la largeur, le nombre et la qualité des accès.
- **4.3. Desserte par les réseaux :** Il définit les obligations de raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication. L'objectif est d'assurer la viabilité et la salubrité des constructions avant leur autorisation.

- **5. Le lexique général** vise à faciliter l'application des règles du PLUi en définissant les éléments qui entrent dans la règlementation et en précisant le cas échéant les modes de calcul. Il permet par ailleurs de limiter les différences d'instruction d'une commune à une autre en proposant un référentiel commun (non applicable aux zones UP).

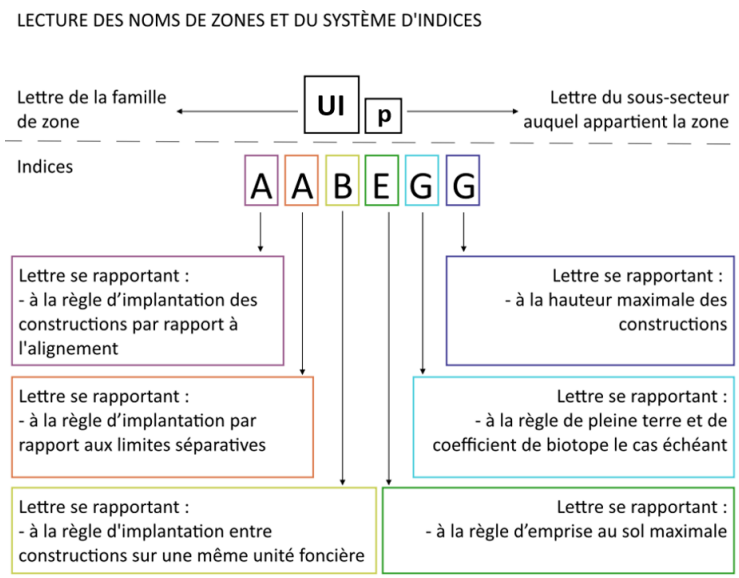
Explication du système d'indices par zones

Les dispositions du règlement écrit s'appliquent aux zones **urbaines** (hors zones de projet spécifiques), ainsi qu'aux zones **agricoles** et **naturelles**. Elles sont structurées autour de **six grandes règles**, qui encadrent la manière dont les constructions peuvent être implantées et dimensionnées sur une parcelle :

1. **Implantation par rapport à l'alignement** : position du bâtiment par rapport aux voies, aux emprises publiques ;
2. **Implantation par rapport aux limites séparatives** : distance minimale entre la construction et la propriété voisine ;
3. **Implantation entre constructions sur une même unité foncière** : espacement à respecter entre plusieurs bâtiments sur un même terrain ;
4. **Emprise au sol maximale** : proportion maximale du terrain pouvant être bâtie ;
5. **Espaces verts, pleine terre et surfaces perméables** : part du terrain à conserver ou aménager pour favoriser la biodiversité et l'infiltration des eaux ;
6. **Hauteur maximale des constructions** : limite verticale autorisée pour les bâtiments

Au sein de chacune de ces règles, les zones du Plan de zonage du PLUi sont détaillées individuellement avec leurs indices spécifiques applicables. Ainsi, chaque zone est identifiée par un code composé de lettres (et de chiffres), qui permet de se référer aux variantes des règles applicables.

Ce système d'indices, complétant le nom de la zone dans le document graphique, a été mis en place pour faciliter la prise en compte des spécificités des différents quartiers du territoire au sein du PLUi, sans multiplier le nombre de secteurs au sein des zones urbaines.



Le dispositif règlementaire se compose également d'une partie graphique (5.) comprenant :

- **5.1. Les plans de zonage**

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

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

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

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

- **5.1. Les plans de zonage détaillés à l'échelle intercommunale :** ils reprennent, à l'échelle intercommunal, l'ensemble des délimitations de zones et des secteurs. Il existe ainsi 3 plans intercommunaux présentant les éléments suivants :
  - la délimitation des zones et des indices ;
  - les prescriptions graphiques ;
  - les plans de mixités fonctionnelles et sociales.

- **5.1. Les plans de zonage détaillés à l'échelle communale :** Ils reprennent, à l'échelle de chaque commune, l'ensemble des délimitations de zones, des secteurs et des indices correspondants. Sur ces plans apparait l'ensemble des prescriptions graphiques liées aux secteurs de projet, aux emplacements réservés et aux servitudes, aux dispositions particulières concernant les formes urbaines et les implantations, les dispositions concernant la mixité fonctionnelle, les éléments de patrimoine, les éléments de nature en ville à préserver ainsi que les protections paysagères et environnementales.

➢ **5.3. Les plans de mixité fonctionnelle et sociale**

Ces plans localisent les secteurs de mixité fonctionnelle et sociale dont les secteurs de mixité sociale identifiés au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme ainsi que les secteurs concernés par une taille minimale de logements (article L.151-14 du Code de l'urbanisme), les secteurs de mixité fonctionnelle (article L.151-16 du Code de l'urbanisme).

➢ **5.4. Les plans masses et documents graphiques sectorisés**

Ces plans sont des dessins techniques qui représentent une vue d'ensemble d'un terrain et des bâtiments ou aménagements qui y sont prévus. Il indique les dimensions, l'implantation des constructions par rapport aux limites du terrain, les accès, les espaces verts et les réseaux. Utilisé pour des secteurs de projet, il permet de visualiser l'organisation générale d'un aménagement futur. Tout projet doit être conforme aux dispositions graphiques édictées au sein des secteurs de plan masse dont les périmètres sont identifiés sur les plans de zonages. Des dispositions communes figurant au règlement 4.1 s'appliquent également aux secteurs à plan masse, sauf mention contraire.

➢ **5.5. Les plans de stationnement**

Plusieurs cartographies distinctes établissent les règles de stationnement :

- Dans un premier temps, une première carte intercommunale cible les règlementations destinées aux logements, définissant le minimum de place de stationnement par commune et par secteurs spécifiques. Une deuxième carte cible les règlementations destinées aux activités, définissant le minimum de place de stationnement par commune et par secteurs spécifiques. Sur ces plans apparaissent les périmètres de 500 mètres autour des gares actuelles ou futures ou s'appliquent des règles de stationnement particulières.
- Dans un second temps, un premier atlas de cartes à l'échelle communale cible les règlementations destinées aux logements, définissant le minimum de place de stationnement par commune et par secteurs spécifiques. Un deuxième atlas de cartes à l'échelle communale cible les règlementations destinées aux activités, définissant le minimum de place de stationnement par commune et par secteurs spécifiques.

Ainsi, il est à noter qu'un travail d'harmonisation a été opéré à l'échelle du territoire intercommunal par rapport aux 24 PLU communaux existants : les dispositions applicables aux zones urbaines générales (UC-UA-UM-UR-UH-UI-UE), naturelles (N) et agricoles (A) s'appliquent de fait à l'ensemble des villes tout comme le lexique commun, construit sur la base des définitions inscrites dans les PLU communaux. Les dispositions et plans graphiques couplés au système d'indices permettent, quant à eux, de préserver l'identité et les spécificités communales dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

1.4.2. Utilisation du présent règlement

1. Identification de la zone et du secteur dans lequel se situe le terrain concerné en consultant le plan de zonage faisant figurer les indices ; se référer ensuite au 2. Destinations et sous-destinations ainsi qu'au 3.1 Volumétrie et implantations pour identifier les indices qui s'appliquent.
2. Consultation des plans de zonage pour identifier si le terrain est concerné par une disposition graphique. Si c'est le cas, se référer aux chapitres 2. à 4. du présent règlement.
3. Identification de l'éventuel périmètre d'une OAP sectorielle, stratégiques ou thématiques. Si besoin, consultation des pièces 3. OAP.
4. Identification de l'éventuel périmètre d'un secteur de plan masse. Si besoin, consultation des 5.3 plans masses du document graphique
5. Identification d'un secteur de mixité fonctionnelle et sociale en consultant le 5.2 plan de mixité.
6. Identification des normes de places de stationnement en consultant les 5.4 plans de stationnement

1.5. HIERARCHIE DES NORMES

1.5.1. Application de la règle la plus restrictive

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

Dans le cas où il subsiste des superpositions de règles notamment entre les dispositions communes et les indices, la règle la plus restrictive s'applique.

Exemple : l'indice « implantation par rapport aux limites séparatives » fixe une distance de retrait de 3 mètres depuis les limites séparatives. Or les dispositions communes relatives aux transitions entre deux zones denses et pavillonnaires fixent la distance de retrait à 6 mètres. C'est cette dernière qui s'applique.

Les dispositions communes graphiques au chapitre « a. Volumétrie et implantations des constructions » s'appliquent en complément ou en substitution des règles édictées dans les indices concernés.

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

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

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

1.5.2.1. Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

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

A titre d'information :

Article R111-2 du code de l'urbanisme

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

Article R111-4 du code de l'urbanisme

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

Article R111-25 du code de l'urbanisme

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

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

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

Article R111-26 du code de l'urbanisme

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

Article R111-27 du code de l'urbanisme

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

1.5.2.2. Adaptations mineures

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

1.5.2.3. Reconstruction après destruction ou démolition

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

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

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

1.5.2.4. Application du règlement aux lotissements

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

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

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

Dans la zone UH, en dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux indices relatifs aux implantations et à la volumétrie (règles d'emprise au sol et de hauteur) des constructions sont appréciées au regard de chacun des lots.

1.5.3. Informations et réglementations relatives aux risques et nuisances

1.5.3.1. Risques liés aux inondations

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

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

- Sur les communes d'Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Choisy-le-Roi, Orly, Villeneuve-le-Roi, Ablon-sur-Seine, Villeneuve-Saint-Georges, Valenton : le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne révisé par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2007 et modifié en décembre 2023 ;
- Sur les communes d'Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, Savigny-sur-Orge et Viry-Chatillon : le Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Seine dans le département du l'Essonne approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2003 ;
- Sur les communes d'Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, Savigny-sur-Orge et Viry-Chatillon : Plan de Prévention du Risque Naturels prévisibles d'inondation d'Athis la des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille dans les départements de l'Essonne et des Yvelines approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 16 juin 2017 ;
- Sur la commune de Savigny-sur-Orge : le Plan de Prévention du Risque Inondation la vallée de l'Yvette sur le territoire des communes de Bures-sur-Yvette, Champlan, Chilly-Mazarin, Epinay-sur-Orge, Gif-sur-Yvette, Longjumeau, Orsay, Palaiseau, Saulx-les-Chartreux, Savigny-sur-Orge et Villebon-sur-Yvette approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006.

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

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

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

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

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

1.5.3.2. Risques liés aux mouvements de terrain

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

Les communes de l'Essonne peuvent être concernées par les risques naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte des aléas est annexée au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. A l'intérieur des zones soumises à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir les modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque.

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

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

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

1.5.3.3. Risques technologiques

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

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

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

1.5.3.4. Nuisances liées aux bruits

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

contraires du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En cas de règles divergentes entre ces dispositions et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée.

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

A titre d'information :

Article L112-10 du code de l'urbanisme

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

A cet effet :

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

a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;

b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;

c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;

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

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

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

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

Article L112-12 du code de l'urbanisme

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

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

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

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

(1) Sous réserve de mesures d'isolation acoustique

1.5.3.5. Nuisances liées à la pollution des sols

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

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

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

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

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

2. Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités

2.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Lorsqu'une destination est autorisée sous condition d'être liée à une activité implantée sur la même unité foncière, cette destination ne doit pas représenter plus de 50 % de la surface de plancher des constructions de l'unité foncière.

Il est rappelé que les servitudes d'utilités publiques affectent des parcelles. La constructibilité peut être interdite ou limitée. Ces servitudes s'appliquent malgré les autorisations du PLUi.

2.1.1. Destinations propres aux cœurs de ville : zones UC

2.1.1.1. Rappel :

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

2.1.1.2. Dispositions particulières transversales :

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

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

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisées sous condition les constructions à usage d'industrie dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte		Uniquement dans les communes de Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine	Sont autorisées sous condition uniquement l'extension et la réhabilitation des lieux de culte existants dans les communes de Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Choisy-le-Roi, Juvisy-sur-Orge, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon
	Autres équipements recevant du public			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.2. Destinations propres aux grands axes : zones UA

2.1.2.1. Rappel :

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

2.1.2.2. Dispositions particulières transversales :

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

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

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisées sous condition les constructions à usage d'industrie dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte		Uniquement dans les communes de Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine	Sont autorisées sous condition uniquement l'extension et la réhabilitation des lieux de culte existants dans les communes de Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Choisy-le-Roi, Juvisy-sur-Orge, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.3. Destinations propres aux tissus mixtes : zones UM - UMg

2.1.3.1. Rappel :

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

2.1.3.2. Dispositions particulières transversales :

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

2.1.3.3. Zone UM : zone mixte

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE,	Industrie			Sont autorisées sous condition les constructions à usage d'industrie dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte		Uniquement dans les communes de Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine	Sont autorisées sous condition uniquement l'extension et la réhabilitation des lieux de culte existants dans les communes de Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Choisy-le-Roi, Juvisy-sur-Orge, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.3.4. Sous-secteur UMg : zone Cité de la gastronomie

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement, l'entretien, la maintenance des constructions autorisées (y compris logements de fonction attachés à des équipements et services, publics et privés).
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

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

2.1.4. Destinations propres aux secteurs à dominante d'habitat collectif : zones UR

2.1.4.1. Rappel :

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

2.1.4.2. Dispositions particulières transversales :

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et de commerce dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sont autorisées les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière et de ne pas constituer une destination exclusive de la construction.
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureaux à condition de ne pas constituer une destination exclusive de la construction.
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte		Uniquement dans les communes de Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine	Sont autorisées sous condition uniquement l'extension et la réhabilitation des lieux de culte existants dans les communes de Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Choisy-le-Roi, Juvisy-sur-Orge, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.5. Destinations propres aux secteurs à dominante d'habitat individuel : zones UH et UHm

2.1.5.1. Rappel :

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

2.1.5.2. Dispositions particulières transversales :

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

2.1.5.3. Zone UH : zone à dominante d'habitat individuel

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Uniquement les extensions des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail existantes
	Restauration			Uniquement les extensions des constructions à destination de restauration existantes
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement les extensions des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Uniquement les extensions des constructions à destination de bureau existantes
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension et la réhabilitation des lieux de cultes existants sont autorisées
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.5.4. Sous-secteur UHm : zone à dominante d'habitat individuel mixte

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail dans la limite d'une surface de plancher de 200 m².
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration dans la limite d'une surface de plancher de 200 m².
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sont autorisées les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite d'une surface de plancher de 200 m².
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureau dans la limite d'une surface de plancher de 200 m².
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.6. Destinations propres aux activités : zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa

2.1.6.1. Rappel :

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

2.1.6.2. Dispositions particulières transversales :

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

2.1.6.3. Zone UI : zone d'activité économique mixte

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS	Industrie			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.6.4. Sous-secteur UIp : zone d'activité économique productive

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureau à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.6.5. Sous-secteur UIc : zone commerciale/hôtelière

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureaux à condition de ne pas constituer une destination exclusive de la construction.
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.6.6. Sous-secteur UIl : zone logistique

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureaux à condition de ne pas constituer une destination exclusive de la construction.
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.6.7. Sous-secteur UIa : zone d'activités alimentaires (MIN)

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureaux à condition qu'ils soient directement liés à une activité implantée dans la zone.
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.7. Destinations propres aux équipements : zones UE – UEs – UEh

2.1.7.1. Rappel :

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

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

2.1.7.2. Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.

2.1.7.3. Zone UE : équipements de proximité

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement (logement de fonction) ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			Sont autorisées les constructions à destination d'hébergement à condition qu'elles permettent l'hébergement des personnes utilisatrices d'une construction ou installation nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans la zone ou qu'elles soient liées directement à une activité implantée dans la zone.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone. Sont autorisées les constructions à destination de restauration de détail à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sont autorisées les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

2.1.7.4. Sous-secteur UEs : services urbains

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement (logement de fonction) ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone. Sont autorisées les constructions à destination de restauration de détail à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sont autorisées les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

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

2.1.7.5. Sous-secteur UEh : Hôpital/hébergement

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement (logement de fonction) ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.7.6. Sous-secteur UEa : équipements en lien avec l'activité aéroportuaire

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement (logement de fonction) ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			Sont autorisées les constructions à destination d'hébergement à condition qu'elles permettent l'hébergement des personnes utilisatrices d'une construction ou installation nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans la zone ou qu'elles soient liées directement à une activité implantée dans la zone.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisées les constructions à destination d'industrie à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone.
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination d'industrie à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.8. Destinations propres aux secteurs naturels : zones N – Ne – Nl – Na – Na*

2.1.8.1. Rappel :

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

2.1.8.2. Dispositions transversales :

- Les destinations ou sous-destinations autorisées ou autorisées sous conditions ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sont autorisés les aménagements et constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils relatifs aux activités de loisirs et sous réserve de présenter un lien avec le fonctionnement des jardins familiaux existants à la date d'approbation du PLUi.

2.1.8.3. Zone N : naturelle

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

	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont autorisées les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles soient directement liées à la gestion de la zone et à sa préservation ainsi que pour assurer les infrastructures relevant du service public
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.8.4. Sous-secteur Np : parcs, jardins, équipements sportifs et de loisirs

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Sont autorisées les constructions à destination de locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles soient directement liées à la gestion de la zone et à sa préservation
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont autorisées les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles soient directement liées à la gestion de la zone et à sa préservation ainsi que pour assurer les infrastructures relevant du service public

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.8.5. Sous-secteur Nc : cimetière

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont autorisées les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles soient directement liées à la gestion de la zone et à sa préservation ainsi que pour assurer les infrastructures relevant du service public

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.8.6. Sous-secteur Na : agriculture urbaine

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration	**Na**		Uniquement dans le STECAL Na*, sont autorisées les constructions à destination de restauration sous réserve à la condition qu'elles respectent le caractère paysager et agricole de la zone
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont autorisées les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles soient directement liées à la gestion de la zone et à sa préservation ainsi que pour assurer les infrastructures relevant du service public

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**En Na**		Uniquement dans le STECAL Na*, sont autorisées les constructions à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sous réserve qu'elles soient en cohérence avec les activités agricoles, sociales et pédagogiques présents sur le site de la ferme urbaine.
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public	**Na**		Uniquement dans le STECAL Na*, sont autorisées les constructions à destination autres équipements recevant du public sous réserve qu'elles soient en cohérence avec les activités agricoles, sociales et pédagogiques présents sur le site de la ferme urbaine.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.9. Destinations propres aux secteurs agricoles : zones A - Ap

2.1.9.1. Rappel :

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

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

2.1.9.2. Dispositions transversales :

Les destinations ou sous-destinations autorisées et autorisées sous conditions ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1.9.3. Zone A : agricole

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			• Sont autorisées les constructions à usage de logement, directement liées à l'exploitation agricole, dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par construction autonome, à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimale d'assujettissement fixée par l'arrêté préfectoral en vigueur, soit situé à moins de 50 mètres du siège de l'exploitation et de justifier de la présence permanente et rapprochée à l'exploitation agricole. • Uniquement les extensions et annexes des constructions existantes dans les limites des règles fixées par les indices
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

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

2.1.9.4. Sous-secteur Ap : agricole protégé

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont autorisées les constructions, installations, aménagements et travaux, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité de la déchetterie, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

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

2.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.2.1. Occupations et utilisations des sols interdites

2.2.1.1. Dispositions communes

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, sauf celles autorisées au chapitre occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public, et les décharges. à l'exception des zones UI intégrant un port fluvial, à condition que les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules soient liés à l'utilisation de la voie fluviale.

2.2.1.2. Zones non aedificandi

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

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

2.2.2. Occupations et utilisations des sols soumises à condition

2.2.2.1. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Dans les zones UI et UE :

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à enregistrement ou à déclaration et à autorisation, sont autorisés.
- La création des constructions ou installations susceptibles d'un classement SEVESO est interdite. L'aménagement et l'extension des constructions ou installations classées SEVESO sont autorisés à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.

Dans les zones UC, UA, UM, UR et UH :

- Seuls les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisés à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants ou des autres usagers de la zone et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour éviter toutes atteintes environnementales aux milieux naturels. Néanmoins, les travaux portant sur des ICPE soumises à autorisation existantes pourront être réalisés, sous réserve du respect du présent règlement.

2.2.2.2. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition :

- Que leur réalisation soit liée aux destinations ou utilisations des sols admises par la zone dans laquelle ils se situent ;

- Ou qu'ils soient directement nécessaires à la mise en œuvre de travaux de construction ou d'aménagement autorisés ;
- Ou qu'ils correspondent à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
- Ou qu'ils soient menés en perspective ou en accompagnement de travaux d'ouvrages ou d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagement d'espaces publics ;
- Ou qu'ils contribuent à la mise en valeur des paysages, des sites ou de vestiges archéologiques ;
- Ou qu'ils soient liés à la gestion écologique d'un espace ou participent à la réduction de nuisances (merlons, etc.) ;
- Ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- Et dans tous les cas, qu'ils n'entrainent pas une différence d'altimétrie avec les terrains environnants, dans le respect de l'article R*421-23 du code de l'urbanisme, à savoir qu'il n'excède pas deux mètres s'il s'agit d'un exhaussement, ou de profondeur dans le cas d'un affouillement, et qu'ils portent sur une superficie inférieure ou égale à 100 m².

2.2.2.3. Résidences mobiles de loisirs

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-38, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- Dans les terrains de camping régulièrement créés ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public dédiées à cet usage et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au de de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

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

2.2.2.4. Caravanes

Dispositions propres à l'installation de caravanes (article R. 421-23 du code de l'urbanisme)

Dans le cas où la caravane sur terrain nu privé perd ses moyens de mobilité, elle est considérée comme une construction sans fondation. De fait, elle est soumise a permis de construire ou déclaration préalable.

Doivent être précédées d'une déclaration préalable :

I. L'installation pour une durée supérieure à trois mois (consécutifs ou non) par an d'une caravane :

- Sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
- Sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelables.

- À raison d'une caravane maximum pour 100 m² de terrain bâti.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

Le stationnement de caravanes et camping-cars est interdit en dehors des garages ou terrains aménagés spécifiquement à cet effet.

2.2.2.5. Périmètres d'attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Athis-Mons, Ivry-sur-Seine et Paray-Vieille-Poste :

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global ont été définis sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'approbation du PLUi, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, et les travaux ayant pour objet l'extension dans la limite de 20 m² de surface de plancher par unité foncière, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

2.2.2.6. Aires d'accueil des gens du voyage

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

2.2.3. Emplacements réservés

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

2.2.4. Périmètres de mixité fonctionnelle et sociale

2.2.4.1. Linéaires de mixité fonctionnelle

2.2.4.1.1. « Linéaire commercial et artisanal »

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

2.2.4.1.2. « Linéaire de mixité d'activités »

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

2.2.4.1.3. « Linéaire actif »

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

2.2.4.2. Secteurs de mixités fonctionnelles

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

2.2.4.3. Secteurs de mixités sociales

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme :

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

2.2.4.4. Secteurs de taille minimale des logements

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme :

Athis-Mons :

Am1 : Dans les opérations visant à créer 2 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 35 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Am2 : Dans les opérations visant à créer 2 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 50 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

3.1.1. Implantation l'alignement

3.1.1.1. Dispositions communes

3.1.1.1.1. Saillie

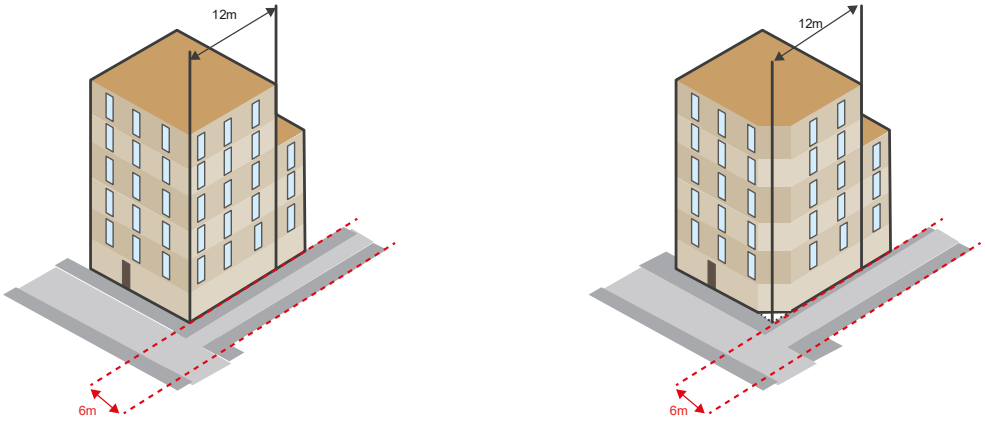
Sauf secteur plan masse, et sauf si les indices en disposent autrement, des saillies en débords de l'alignement sont autorisées après consultation du service voirie, sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres,
- Ne pas dépasser de plus de 0,80 mètre par rapport à l'alignement,
- Être situées à 4,50 mètres au moins du sol,
- Ne pas constituer de surface de plancher.

3.1.1.1.2. Terrains d'angle

Sauf dispositions contraires graphiques et secteurs plan masse, dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de voies de largeurs différentes ayant des règles de hauteurs maximales différentes, la partie de la construction implantée à l'alignement de la voie la moins large pourra bénéficier de la règle de hauteur la plus favorable (c'est à dire les hauteurs maximales à l'égout du toit, à l'acrotère et au point le plus haut autorisées dans la zone), sous réserve que :

- Les voies soient d'une largeur de 6 mètres minimum,
- Et que la hauteur la plus favorable soit limitée à une épaisseur de bâti de 12 mètres maximum mesuré perpendiculairement à partir de la voie la plus large.



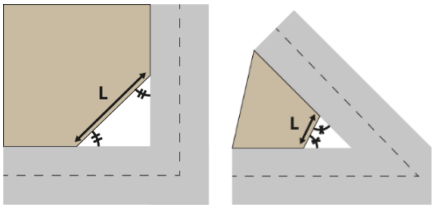
Illustrations à titre indicatif

Pour les constructions implantées à l'alignement de l'angle de plusieurs voies (dont l'angle est inférieur ou égal à 120°), la réalisation d'un pan coupé régulier sur la hauteur totale de la construction formant des angles égaux avec chacun des alignements doit être mis en place sur une longueur d'au moins :

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

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

La longueur du pan coupé sera définie en fonction de la voie la moins large. Le pan coupé peut prendre une forme droite ou arrondie.



Illustrations à titre indicatif

3.1.1.2. Alignements spécifiques identifiés sur le document graphique

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

3.1.1.3. Retraits spécifiques identifiés sur le document graphique

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

3.1.1.4. Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

3.1.1.5. Plans d'alignement

Pour les communes concernées par des plans d'alignements identifiés sur le document graphique, les constructions devront également respecter les règles d'implantation figurant sur le document graphique et dont le tableau figure en annexe du règlement.

3.1.1.6. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UC

INDICE C

Le long des avenues Marcel Sembat, Morangis et François Mitterrand (RN7/RD7), les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres si cela est nécessaire pour une meilleure insertion paysagère des constructions, soit en continuité d'une construction existante située sur une parcelle adjacente et implantée en retrait de 3 mètres maximum de l'alignement.

Le long des autres voies, les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 2 mètres minimum et 5 mètres maximum de l'alignement.

Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, les constructions pourront s'implanter dans la continuité du front bâti existant des bâtiments voisins, avec un retrait différent.

3.1.1.7. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UA

INDICE C

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum et 5 mètres maximum de l'alignement.

Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, les constructions pourront s'implanter dans la continuité du front bâti existant des bâtiments voisins, avec un retrait différent.

3.1.1.8. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UM – UMg

INDICE C

Le long de l'avenue Jacques Chirac, les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres maximum si cela est nécessaire pour une meilleure insertion paysagère des constructions, soit en continuité d'une construction existante située sur une parcelle adjacente et implantée en retrait de 3 mètres maximum de l'alignement.

Un retrait supérieur pourra être exigé en cas de nécessité d'aménagement d'espaces publics.

Le long des autres voies, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum et 5 mètres maximum de l'alignement.

INDICE C1

Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement de manière discontinue. Une continuité du bâti à l'alignement doit être assurée soit par les façades des immeubles, soit par les clôtures. Une implantation en pignon par rapport à la voie publique est possible.

3.1.1.9. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UR

INDICE C

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

3.1.1.10. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE C

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, seule l'extension d'une habitation existante est autorisée.

Les surfaces des auvents et escaliers réalisés entre une construction existante et l'alignement sont limités à 20m² de superficie au sol.

INDICE C1

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum et 5 mètres maximum de l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, seule l'extension d'une habitation existante est autorisée.

INDICE C2

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, seule l'extension d'une habitation existante est autorisée.

Les surfaces des auvents et escaliers réalisés entre une construction existante et l'alignement sont limités à 20m² de superficie au sol. Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, les constructions pourront s'implanter dans la continuité du front bâti existant des bâtiments voisins, avec un retrait différent.

INDICE C3

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Les surfaces des auvents et escaliers réalisés entre une construction existante et l'alignement sont limités à 20 m² de superficie au sol.

3.1.1.11. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UII – UIa

INDICE C

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, seule l'extension d'une habitation existante est autorisée.

Les surfaces des auvents et escaliers réalisés entre une construction existante et l'alignement sont limités à 20m² de superficie au sol.

INDICE C1

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, seule l'extension d'une habitation existante est autorisée.

Les surfaces des auvents et escaliers réalisés entre une construction existante et l'alignement sont limités à 20m² de superficie au sol.

INDICE Z

L'implantation à l'alignement ou en retrait est possible sous condition d'assurer le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

3.1.1.12. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE C

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

INDICE Z

L'implantation à l'alignement ou en retrait est possible sous condition d'assurer le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

3.1.1.13. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE C

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

3.1.1.14. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones A – Ap

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

3.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

3.1.2.1. Dispositions communes

3.1.2.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles (sans ouvertures, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis fixe ou non, translucide ou non).
- Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur, et ou tout équipement technique de type VMC posés sur la façade du bâtiment ou au sol doivent être implantés en retrait des limites. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. Les pompes à

chaleur sont autorisées sur les façades et pignons, à condition d'être intégrées dans la composition du bâtiment de manière harmonieuse et discrète.
Les aménagements destinés à l'accès des PMR sont autorisés dans la distance de retrait.

3.1.2.2. Retraits spécifiques identifiés sur le document graphique

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

3.1.2.3. Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

3.1.2.4. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UC

INDICE C

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

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

- 8 mètres minimum lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UH,
- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions comportant plus de 3 niveaux (hors sous-sol) doivent être implantées à 8 mètres minimum.

Dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi, disposant d'une largeur supérieure ou égale à 10 mètres, les constructions nouvelles doivent être implantées à :

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

3.1.2.5. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UA

INDICE C

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

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à laquelle s'ajoutent 3 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UH.

3.1.2.6. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UM – UMg

INDICE C

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

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond. Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond.

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

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point le plus haut à laquelle s'ajoutent 3 mètres, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point le plus haut à laquelle s'ajoutent 3 mètres, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait et afin de préserver l'ensoleillement des constructions existantes dans les secteurs pavillonnaires, les façades donnant sur des parcelles situées en zone UH doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point le plus haut à laquelle s'ajoutent 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres.

INDICE C1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales. Si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions principes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives de fond soit en retrait des limites séparatives de fond.

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

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

En cas de retrait, les façades donnant sur des parcelles situées en zone UH doivent être implantées à 8 mètres minimum.

3.1.2.7. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UR

INDICE C

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

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

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

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

- 6 mètres minimum pour les constructions comportant plus de 3 niveaux (hors souterrain).

3.1.2.8. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE C

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une limite séparative latérale.

Si une construction à usage d'habitation (hors dépendances) existe sur la parcelle voisine, en limite séparative latérale, la construction à édifier peut s'y adosser à condition de respecter les règles.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

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

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

Dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi, disposant d'une largeur inférieure à 11 mètres, les démolitions-reconstructions peuvent être implantées à :

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

Dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi, disposant d'une largeur inférieure à 10 mètres, les constructions nouvelles peuvent être implantées à :

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

INDICE C1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une limite séparative latérale.

En cas de destruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLUi, la nouvelle construction s'implante dans le respect des dispositions du présent article ou avec un retrait au moins égal à la distance comptée entre l'ancienne construction et les limites de propriété.

Dans ce cas, la hauteur et l'emprise au sol de la nouvelle construction sont limitées à la hauteur et à l'emprise au sol de l'ancienne construction.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

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

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

Dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi, disposant d'une largeur inférieure à 10 mètres, les constructions nouvelles peuvent être implantées à :

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

INDICE C2

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une limite séparative latérale.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

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

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

Dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi, disposant d'une largeur inférieure à 10 mètres, les constructions nouvelles peuvent être implantées à :

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

INDICE C3

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales, il s'agit avant tout de respecter l'unité du lieu. Dans la mesure du possible, on essaiera donc de se rapprocher de l'implantation du bâtiment existant avant reconstruction.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

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

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

Dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi, disposant d'une largeur inférieure à 10 mètres, les constructions nouvelles peuvent être implantées à :

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

INDICE C4

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

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

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

INDICE C5

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

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

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

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait des limites séparatives de fond :

- 5 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture
- 2,5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

3.1.2.9. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa

INDICE C

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

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Toute construction comportant plus de 3 niveaux (hors souterrain) devra respecter un minimum de 8 mètres de distance par rapport aux limites séparatives de fond.

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

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres minimum pour les façades situées en bordure de la limite communale en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE C1

Les constructions principales doivent être implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 5 mètres minimum.

INDICE Z

L'implantation par rapport aux limites séparatives doit garantir le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une distance au moins également à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 10 mètres, lorsque la limite séparative de fond correspond à une limite de zone UH.

3.1.2.10. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE C

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

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

INDICE Z

L'implantation par rapport aux limites séparatives doit garantir le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une distance au moins également à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 10 mètres, lorsque la limite séparative de fond correspond à une limite de zone UH.

3.1.2.11. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE C

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

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

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

3.1.2.12. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones A – Ap

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

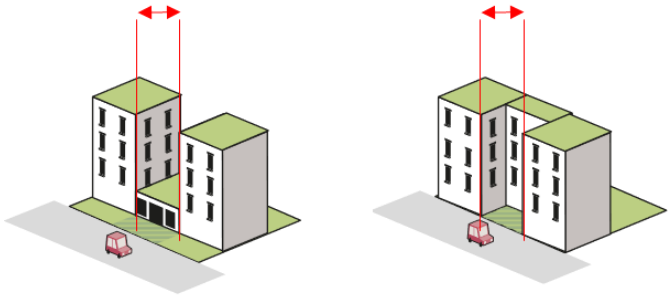
3.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

3.1.3.1. Dispositions communes

3.1.3.1.1. Implantation entre parties de façade d'une même construction

Sauf secteur plan masse, pour les opérations créant 3 logements et plus :

Dans le cas d'une même construction disposant de parties de façades en vis-à-vis comportant des ouvertures constituant des vues ou de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins un niveau », la distance minimale de retrait qui s'applique entre façades avec ouvertures constituant des vues est fixée à 8 m minimum.



Exemple illustratif

3.1.3.2. Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

3.1.3.3. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière pour les zones UC

INDICE C

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

- 8 mètres minimum lorsque l'une des constructions est d'une hauteur supérieure à R+2,

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

3.1.3.4. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UA

INDICE C

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

- 8 mètres minimum lorsque l'une des constructions à une hauteur supérieure à R+2,
- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

3.1.3.5. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UM – UMg

INDICE C

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

- 8 mètres minimum lorsque l'une des constructions a une hauteur supérieure à R+2,
- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE C1

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

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

3.1.3.6. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UR

INDICE C

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

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

3.1.3.7. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE C

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

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 9 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE C1

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

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute au faitage ou à l'acrotère, avec un minimum de 9 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture
- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute au faitage ou à l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de destruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLUi, la nouvelle construction s'implante dans le respect des dispositions du présent article ou avec une distance par rapport aux autres constructions au moins égale à celle comptée entre l'ancienne construction et ces constructions. Dans ce cas, la distance par rapport aux limites de propriété est au moins égale à la distance comptée entre l'ancienne construction et les limites de propriété.

INDICE C2

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

- Une distance au moins égale à la hauteur au point le plus haut de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la hauteur au point le plus haut de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE C3

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

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

3.1.3.8. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UII – UIa

INDICE C

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

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 8 mètres minimum, en cas ou non d'ouvertures constituant des vues en façade ou toiture, lorsque le bâtiment à une hauteur supérieure à R+2.

INDICE C1

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

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

INDICE Z

L'implantation entre les bâtiments doit garantir le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

3.1.3.9. Indices d'implantation par rapport constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE C

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

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

INDICE Z

L'implantation entre les bâtiments doit garantir le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

3.1.3.10. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE C

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

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

3.1.3.11. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones A – Ap

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

3.1.4. Implantations des constructions en cas de cours communes

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes, doivent respecter les règles fixées dans l'indice « implantation entre des constructions sur une même unité foncière » de la zone concernée.

3.1.5. Emprises au sol des constructions

3.1.5.1. Emprise au sol spécifique identifiée sur le document graphique

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

3.1.5.2. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UC

INDICE C

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

3.1.5.3. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UA

INDICE C

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 65 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C1

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière

3.1.5.4. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UM – UMg

INDICE C

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 85 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C1

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

3.1.5.5. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UR

INDICE C

Il n'est pas fixé de règle.

3.1.5.6. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE C

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C1

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

3.1.5.7. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa

INDICE C

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE Z

Il n'est pas fixé de règle.

3.1.5.8. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE C

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE Z

Il n'est pas fixé de règle.

3.1.5.9. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE C

Il n'est pas fixé de règle.

3.1.5.10. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones A - Ap

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

3.1.6. Espaces verts de pleine terre et Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

3.1.6.1. Espace vert de pleine terre identifié sur le document graphique

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

3.1.6.2. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UC

INDICE C

25 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies le minimum en espace vert de pleine terre est réduit à 10 %.

3.1.6.3. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UA

INDICE C

25 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 10 %.

INDICE C1

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

3.1.6.4. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UM – UMg

INDICE C

25 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 10 %.

INDICE C1

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 5 %.

3.1.6.5. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UR

INDICE C

30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

3.1.6.6. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE C

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

3.1.6.7. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UII – UIa

INDICE C

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE C1

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE Z

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'assiette foncière de l'opération doit être constitué en espace vert de pleine terre,

- 10 % minimum de l'assiette foncière de l'opération doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE Z1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 20 % minimum de l'assiette foncière de l'opération doit être constitué en espace vert de pleine terre, 10 % minimum de l'assiette foncière de l'opération doit être constitué en coefficient de biotope.

3.1.6.8. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE C

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE Z

Il n'est pas fixé de règle.

3.1.6.9. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE C

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE C1

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

3.1.6.10. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones A – Ap

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

3.1.7. Hauteurs des constructions

3.1.7.1. Hauteur spécifique identifiée sur le document graphique

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

Athis-Mons :

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

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

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

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

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

3.1.7.2. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UC

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est inférieure ou égale à la largeur de la voie auquel s'ajoute 3 mètres avec un minimum de 14 mètres au point le plus haut.

À partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

3.1.7.3. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UA

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

En limite séparative avec la zone UH, la hauteur devra se limiter à 10 mètres au point le plus haut sur une largeur de 8 mètres minimum.

INDICE C1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au faitage ou à l'acrotère, soit R+3+A+A. À partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

3.1.7.4. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UM – UMg

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Les hauteurs maximales fixées sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 8 mètres de la limite séparative d'un terrain bâti situé en zone UH avec un maximum de 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

INDICE C1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Au-dessus de 20 mètres, un retrait de 60° par rapport à la façade est imposé.

3.1.7.5. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UR

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres point le plus haut.

3.1.7.6. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

À partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existante avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

INDICE C1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

INDICE C2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

À partir du niveau R+2 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

3.1.7.7. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa

INDICE C

La hauteur des constructions est égale à la largeur de la voie (Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute) sans pouvoir excéder 15 mètres de hauteur au faitage ou à l'acrotère.

À partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 2 mètres par rapport à la façade principale est imposé.

INDICE C1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE C2

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser celle du Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA) et du Plan de Servitudes Radioélectrique (PSR) sans pouvoir dépasser 21 mètres au faitage ou à l'acrotère.

INDICE C3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au faîtage.

INDICE Z

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser celle du plan horizontal du Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA) annexé au PLUi.

3.1.7.8. Indices de de hauteur spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

INDICE Z

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser celle du plan horizontal du Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA) annexé au PLUi.

3.1.7.9. Indices de de hauteur spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au point le plus haut.

3.1.7.10. Indices de de hauteur spécifiques pour les zones A – Ap

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

3.1.8. Plans masses et documents grahiques sectorisés

3.1.8.1. Secteurs à plan masse

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

3.1.8.2. Documents graphiques sectorisés

La ville n'est pas concernée par cette disposition.

3.1.9. Règles de construction spécifiques

3.1.9.1. Règles relatives aux équipements publics et d'intérêts collectifs

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

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

Néanmoins, tout projet doit respecter la disposition suivante : au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas dans les deux cas suivants :

- pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (constructions et installations du réseau de transport public, les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques)
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées dans les zones d'aléas d'un PPRN lié à la présence de carrière.

En zone UE, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées dans les zones d'aléas d'un PPRN lié à la présence de carrière ne sont pas soumises aux règles relatives d'espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum fixées dans les indices.

3.1.9.2. Règles relatives aux constructions annexes et aux abris légers

Implantation par rapport à l'alignement :

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

L'implantation des abris légers est libre.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

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

Implantation entre deux constructions sur une même unité foncière :

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

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

Nombre maximal de construction annexe par unité foncière :

Une seule construction annexe est autorisée par unité foncière.

3.1.9.3. Règles relatives aux piscines

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

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

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

3.1.9.4. Isolation thermique par l'extérieur

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

Toute isolation débordant au-delà des *limites séparatives* ou de l'*alignement* est interdite, sauf à respecter l'article L113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations telles que définies dans les indices, une isolation par l'extérieur d'une épaisseur maximale de 30 cm pourra être autorisée.

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

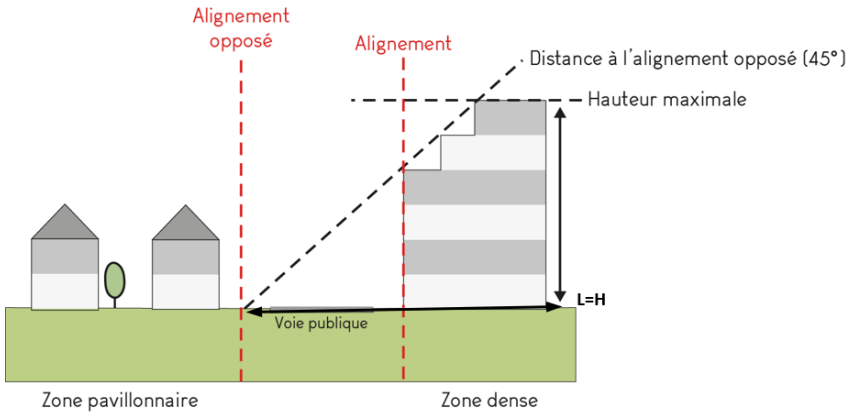
3.1.9.5. Transitions entre les zones denses et les zones UH et N

Sauf secteur plan masse, et sauf lorsque sur la zone UH existent déjà des bâtiments excédant la hauteur maximale de la zone UH ou excédant le niveau du projet à construire sur la zone dense, si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain situé en zone UH ou N, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres. Cette marge de retrait doit être végétalisée et plantée sur au moins 50 %.

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

3.1.9.6. Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation

Les secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation devront respecter les principes d'aménagement et les orientations définies dans les pièces 3.1 OAP thématiques et 3.2 OAP sectorielles du PLUi.



Exemple illustratif

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

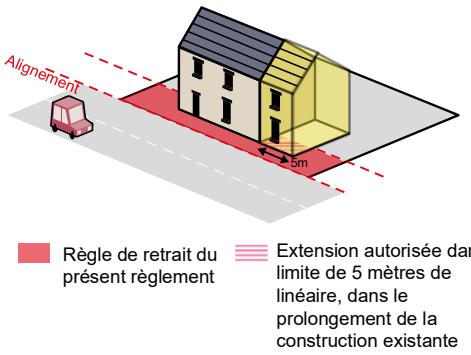
Pour les extensions ou surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation, les règles particulières suivantes ne sont valables qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi en vigueur et sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement.

Implantation par rapport à l'alignement

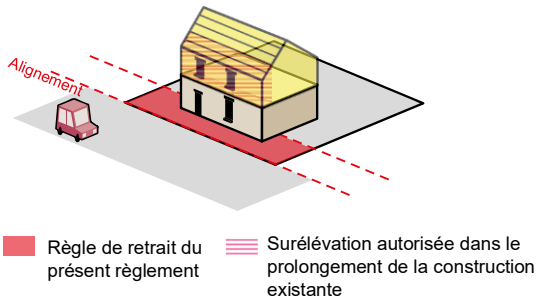
Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport à l'alignement) du présent règlement, afin d'harmoniser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

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

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



Extension



Surélévation

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

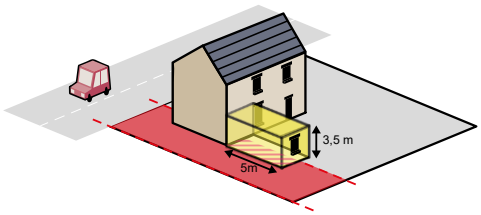
Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

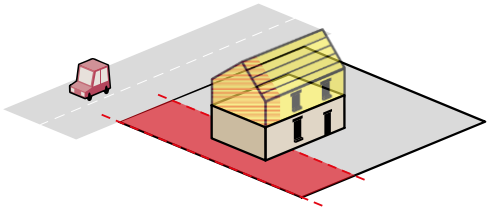
Le linéaire de façade pour l'extension créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante

Extension



Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

Surélévation

Emprise au sol

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

3.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.2.1. Aspect extérieur des constructions

3.2.1.1. Dispositions propres aux constructions neuves

3.2.1.1.1. Dispositions communes

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par ces dispositions suivantes dès lors que des dispositions sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

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

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

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

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

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

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

3.2.1.1.2. Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes, notamment en étant construites en matériaux de même nature ou ayant entre elles une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Hors zones UI, UMg et UE et secteur plan masse :

Lorsqu'une construction comporte une longueur de façade supérieur à 20 mètres, il convient de lui apporter un rythme par un fractionnement de la façade. Ce fractionnement peut être réalisé par l'intermédiaire de changements dans l'écriture architecturale ou du volume de la construction donnant l'impressions que la construction est constituée de plusieurs bâtiments.

Ce fractionnement peut être également réalisé via :

- un retrait partiel de façade sur au moins 20 % du linéaire total, en une ou plusieurs sections. Ce retrait au nu de la façade doit être compris entre 2 m et 6 m de profondeur.
- une césure prenant la forme d'une percée de 5 mètres minimum de hauteur par rapport au terrain naturel (type porche ou hall traversant) et d'une largeur de 5 m minimum.

Les rez-de-chaussée actifs délimités au plan de zonage 5.1 sont exonérés de cette règle de retrait partiel de façade tout comme les projets architecturaux spécifiques (plots, émergences, …).

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

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter au maximum à la hauteur du rez-de-chaussée et du premier étage si l'activité est également présente au premier étage, à l'exception de la zone UH où la limite est fixée au seul rez-de-chaussée. Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées. L'aménagement des

devantures devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur des commerces. L'aménagement du rez-de-chaussée (commerces, activités, ...) doit permettre de garantir un accès indépendant aux fonctions de l'étage.

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

Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (de manière non exhaustive : peinture, enduit, vêture, etc.).

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

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

Les éléments d'occultation (persiennes, volets, stores, etc.), les garde-corps et les pare-vues doivent être intégrés harmonieusement à la façade. Les coffrages des volets roulants et rideaux métalliques devront être intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaitre sur l'extérieur. Dans les zones de bruit identifiées au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly, les constructions à destination de logement et d'hébergement sont dispensées de cette dernière disposition.

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

3.2.1.1.3. Aspect des matériaux et couleurs

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

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

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

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

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

Les matériaux imités (tels fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les tôles ondulées et les matériaux réfléchissants sont à éviter, sauf dans les ensembles bâtis patrimoniaux et le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L.151-19 code de l'urbanisme et figurant au plan graphique où ils sont interdits.

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

3.2.1.1.4. Toitures

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

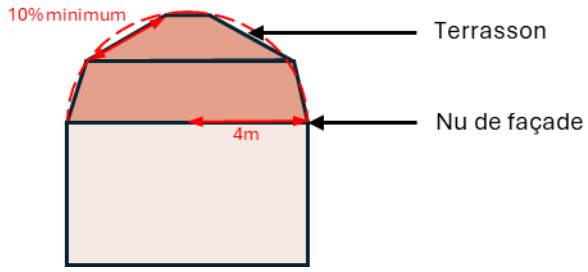
Les couvertures apparentes en tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment ne sont ni recommandées, ni à privilégier.

Typologies de toitures autorisées

Sont autorisées :

- les toitures à pente(s) dont l'inclinaison n'excédera pas 60°, à l'exception des zones UH, N et A où la limite est fixée à 45°. Elles doivent être recouvertes de matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect. Les pentes de toitures des constructions annexes, ainsi que celles des verrières, des vérandas et des serres peuvent présenter des pentes plus faibles que les constructions principales ;

- les toitures comprenant des combles « à la Mansart », selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée. Les toitures en pente de type Mansart doivent s'inscrire dans un demi-arc de cercle comprenant un rayon de 4m à compter du nu de la façade et respecter une pente de 10% minimum pour le terrasson. Voir schéma ci-après ;



- les terrasses, à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs et l'acrotère, garantissent leur bonne insertion dans le site et les points de vue les plus éloignés, et répondent à des exigences de performances environnementales (végétalisation, énergies renouvelables, etc.). Au-delà d'une surface totale de toitures terrasses de plus de 150 m², celles-ci doivent être systématiquement végétalisées lorsqu'elles sont inaccessibles ou être paysagées lorsqu'elles sont accessibles, et recevoir dans les deux cas une végétalisation extensive (entre 12,5 et 20 cm d'épaisseur minimale de substrat), intensive (entre 21 et 39 cm d'épaisseur minimale de substrat) ou de type jardin suspendu (entre 40 et 80 cm d'épaisseur minimale de substrat), à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires). Les toitures terrasses qui ne seraient pas végétalisées devront être de couleur claire.

Les baies d'éclairement des combles (lucarnes, chiens assis, châssis de toit…) devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à

l'étage inférieur. Le cumul des largeurs vitrées n'excèdera pas 50 % de la longueur de la toiture dans laquelle elles se situent.

Intégration des édicules et installations techniques

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

Les panneaux solaires devront être :

- implantés dans le respect de l'unité de la toiture et positionnés de manière à éviter un morcellement excessif de la couverture,
- en concordance avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures),
- de teinte similaire ou proche au revêtement de la toiture, et d'aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

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

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

3.2.1.1.5. Clôtures et portails

Dispositions générales

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

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

La hauteur maximale est portée à 2,50 m pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur n'est pas réglementée pour les services et activités sensibles pour la sécurité publique.

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

Pour les clôtures implantées sur un terrain en pente, la hauteur maximale ne pourra être excédée en tout point. La hauteur d'une clôture est calculée non compris la hauteur du mur de soutènement le cas échéant.

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

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

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

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

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

Les clôtures sur voie

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

Elles seront composées (hors portail) soit :

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

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

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

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

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

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

Les clôtures en limites séparatives

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

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

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

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

3.2.1.2. Dispositions propres aux extensions, surélévations, réhabilitations et/ou ravalement des constructions existantes

3.2.1.3.1. Dispositions communes

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par ces dispositions suivantes dès lors que des dispositions sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

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

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

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

3.2.1.3.2. Traitement des façades

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

Les murs ou ouvrages en matériaux naturels (de type pierre de taille ou meulière) ou de briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés. Les matériaux naturels ne peuvent être enduits.

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

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

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

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

3.2.1.3.3. Ravalement

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

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

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

3.2.1.3.4. Travaux de performances énergétiques

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

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

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

3.2.1.3.5. Toitures

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

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

Dans le cas de pose de panneaux solaires, ces derniers devront être :

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

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

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

3.2.1.3.6. Clôtures et portails

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

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

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

3.2.1.3.7. Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Performances énergétiques et environnementale

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

Qualité bioclimatique :

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

Tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15 % du nombre total des logements de l'opération). Dans le cas d'une exposition sud ou ouest, des protections solaires adaptées seront prévues pour favoriser le confort d'été.

L'épaisseur des bâtiments nouvellement créés à destination de logement et hébergement doit être inférieure ou égale à 16 mètres mesuré du nu de façade à nu de façade (hors saillie, balcons, etc.), mesuré au nu extérieur des façades. Cette disposition ne s'applique pas pour les parties de constructions en rez-de-chaussée comportant une part d'activités, ou pour des émergences ponctuelles en étage.

Performances acoustiques

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

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes à proximité des infrastructures de transports routiers ou ferroviaires doivent permettre une amélioration significative du confort acoustique des logements exposés au bruit.

Performances énergétiques

Les performances en besoin bioclimatique (Bbio) des constructions sont soumises à la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) et celles à venir en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Matériaux / Confort d'été

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

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

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

3.2.3. Eléments du patrimoine bâti identifié ou protégé

3.2.3.1. Bâti patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

Dispositions relatives aux travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Démolition

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

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

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

Isolation

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

Insertion des constructions à proximité

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

3.2.3.2. Ensembles bâtis patrimoniaux identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.3.3. Clôtures identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

3.2.3.4. Sentes identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

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

3.2.3.5. Cônes vue paysagers identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

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

3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. Traitement des espaces non bâtis

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

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

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

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

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

Plantations existantes

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

Les arbres d'alignement, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes en essences à leur maturité, (leurs forces à la plantation doivent être adaptées aux conditions pédologiques, infrastructurelles du sous-sol et surfacique au moment de leurs plantations), plantées en cohérence paysagère de l'alignement préexistant, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement. Les essences locales sont privilégiées.

Densité et diversité de plantations/végétalisation

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

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

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

- Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par tranche de 100 m² d'espaces libres. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur et les arbres existants peuvent être comptabilisés. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m3. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que des dispositions sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

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

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

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

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

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

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

Aires de stationnement

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

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

Obligation de plantation / transition paysagère

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

Plantation sur dalle

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

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

3.3.2. Eléments du patrimoine naturel identifié ou protégé

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

Espaces paysagers d'usage collectif

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les travaux d'amélioration et le changement de destination des constructions existantes ;
- Une construction annexe ;
- Une serre dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, facilement démontable et sans fondation ;
- Des abris légers dans la limite de 15 m² d'emprise au sol ;
- Les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,50 mètre de large, à condition qu'ils soient perméables ;
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

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

Talus et pelouses ferroviaires

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

Pelouse de la zone aéroportuaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont néanmoins autorisés :

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

Tout nouveau projet urbain de construction ou de rénovation instruit dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (notamment permis de construire ou d'aménager), dont le terrain d'assiette est supérieur à 1 000 m² et portant sur une zone humide d'une surface supérieure à 30 m², s'assure dans ses études préalables, de la délimitation des zones humides sur le terrain d'assiette du projet et de ses caractéristiques conformément aux articles R.214-6, R.211-108, du code de l'environnement. Les projets pourront s'appuyer notamment sur la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides d'Île-de-France de la DRIEAT, mise à jour en 2021 (classe A– zones humides avérées et classe B – probabilité importante de zones humides).

3.3.2.6. Zones humides probables

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

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

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

3.3.2.8. Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares

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

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

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

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

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

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

4. Equipements et réseaux

4.1. STATIONNEMENT

4.1.1. Dispositions communes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les cas où le nombre de places de stationnement à réaliser dépend des besoins de la construction ou de la nature de l'équipement, le pétitionnaire devra fournir une notice pour justifier du nombre de place à réaliser. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

4.1.1.1. Dispositions propres à certains travaux : division en volume, changement de destination, extension des constructions existantes

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

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

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

4.1.1.2. Suppression d'emplacements existants

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

4.1.1.3. Dimensionnement des places de stationnement et des rampes d'accès

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

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Aire de dégagement : 5 mètres de profondeur.
- En cas de places en face à face et séparées par une allée, la largeur minimale de la zone de dégagement est mutualisée pour les deux places et fixée à 7,50 mètres de profondeur. Pour les aires de stationnement des constructions de plus de 170 m² de SDP, les espaces de dégagement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée et la sortie sur l'unité foncière, en toute sécurité.

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

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

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir, hormis la création d'un bateau. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 % et présenter une hauteur minimale de 2 mètres libre de tout obstacle en tout point de la rampe.

4.1.1.4. Places commandées

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

4.1.1.5. Véhicules électriques

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations. L'article L151-31 du Code de l'urbanisme pose aussi le principe d'une réduction de 15 % minimum de l'obligation de stationnement en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en autopartage.

4.1.1.6. Aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Pour les immeubles existants à usage de bureaux/activités transformés en habitation seuls les logements nouvellement créés par surélévation et/ou extension sont assujettis à la règle de stationnement. Le cas échéant les stationnements existants peuvent être comptabilisés pour ces nouveaux besoins et ce quel que soit leur dimensionnement. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (de plus de 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une acquisition dans un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. La situation des places dans le voisinage immédiat doit permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins praticables en tenant compte du tracé des rues ne pourra par conséquent pas excéder 300 m.

4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement (disposition applicable uniquement pour les communes de Gentilly, Cachan et Villeneuve-le-Roi)

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

- l'application des normes définies au présent article aboutit à un besoin minimum de 20 places au total
- les places de stationnement restent non attribuées en parking collectif

- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition…) soit conçu pour un usage permettant le foisonnement et la mutualisation des places des différentes typologies de destinations le cas échéant.

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 25 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisée et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

4.1.1.8. Mutualisation des places de stationnement (disposition applicable pour le projet de la Cité internationale de la gastronomie Paris-Rungis)

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble du projet de la Cité internationale de la gastronomie Paris-Rungis, tel que figurant sur les plans de stationnement des documents graphiques, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré de 25 % maximum à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisée et foisonnée de ces places.

4.1.2. Dispositions transversales pour les véhicules motorisés

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

Les destinations et sous destinations	**Au sein des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	**Hors des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,
Habitation :	**Est exigé au minimum :**	**Est exigé au minimum :**
Logement	**Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination du logement »**	**A l'ensemble du territoire, pour les studios et T1, il est exigé 1 place minimum par logement.** **Pour les T2 et plus, se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination du logement »**
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat Logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de	**0,5 place** par logement créé	**1 place** par logement créé **À Cachan :** 0,8 place par logement **À Gentilly :** 0,8 place par logement

la construction et de l'habitation		**À Ivry-sur-Seine :** 0,5 place par logement **Au Kremlin-Bicêtre :** 0,5 place par logement
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, et sa localisation dans la commune. À Ivry-sur-Seine : le stationnement n'est pas réglementé au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement. En dehors de ces périmètres, il est exigé au minimum 1 place pour 12 unités de vie.	
Commerces et activités de services :	**Est exigé au minimum :**	
Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	L'application de la règle s'effectue au regard de la surface de plancher par local d'activité, et non pas d'une surface de plancher globale d'une opération. Pour les communes limitrophes de Paris indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » : • Il n'est pas exigé de places pour les 200 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : **1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher** Pour les communes du cœur de métropole indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » : • Il n'est pas exigé de places pour les 150 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : **1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher** Pour les communes de l'agglomération centrale indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » : • Il n'est pas exigé de places pour les 100 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : **1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher** **Une place de livraison au-delà de 500 m²** de surface de plancher créée. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation (2,50 mètres de large, et 12 à 15 mètres de longueur).	
Hôtels Autres hébergements touristiques	• **1 place pour 5 chambres** • **1 place pour le stationnement des cars pour les constructions comportant 150 chambres et plus**	

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Ces dispositions ne s’appliquent pas sur les unités foncières d’Aéroport de Paris</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.</td></tr>
<tr><td>Les destinations et sous destinations</td><td>Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td><td>Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,</td></tr>
<tr><td>Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>Industrie

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

Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.

Deux/trois-roues motorisés : 5 places (2,40m²) par tranche de 200m² de surface de plancher sur le terrain d’assiette de la construction</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td colspan="2">1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher jusqu’ à 1000 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 1 000 m².

Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.

Lorsque la surface de plancher destinée à l’entrepôt est inférieure à 200 m², il est exigé 5 places de stationnement pour les deux/trois-roues motorisés. Les places doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l’intérieur de la place : 2 m de longueur et 1,20 m de largeur pour une place.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Bureau</td><td>Est exigé :</td><td>Est exigé :</td></tr>
<tr><td>• Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination d’activité »</td><td>• Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination d’activité »</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d’exposition</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.</td></tr>
</table>

Equipements d'intérêt collectif et services publics :	**Est exigé au minimum :**
Locaux et bureaux des administrations publiques	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit **être adapté** à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de cultes	
Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestière :	**Est exigé au minimum**
Exploitation agricole	• Le nombre de places de stationnement est déterminé **en fonction des besoins** de la construction. • Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.

4.1.3. Dispositions transversales pour les cycles

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

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.
- Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte deux logements maximums.
- Les emplacements vélos peuvent être étagés sur maximum 2 niveaux et prendre la forme de doubles racks (au sol et sur un étage), cette option permet de diminuer les besoins en surface au sol nécessaire au stationnement des vélos, tout en répondant au nombre d'emplacement créé.
- En outre, dans un périmètre de 800 m autours des gares, les espaces publics doivent comprendre au moins 1 emplacement de stationnement vélo couvert et sécurisé par tranche de 40 places de stationnement de véhicules particuliers.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	0,75 m² dédié aux cycles par logement jusqu'à 2 pièces ; 1,5 m² par logement à partir de 3 pièces ; minimum 3 m²
	Hébergement	0,75 m² dédié aux cycles par logement jusqu'à 2 pièces ; 1,5 m² par logement à partir de 3 pièces ; minimum 3 m²
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1 place pour 10 employés
	Entrepôt	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions avec une surface de plancher de plus de 500 m², 1 place pour 10 employés
	Restauration	1 place pour 10 employés
	Commerce de gros	1 place pour 10 employés
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 10 employés
	Hôtels	1 place pour 10 employés
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 10 employés
	Cinéma	1 place pour 10 employés

Destinations		Normes de stationnement vélos
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place pour 10 employés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place pour 10 employés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 8 élèves
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 10 employés
	Équipements sportifs	1 place pour 10 employés
	Lieux de culte	1 place pour 10 employés
	Autres équipements recevant du public	1 place pour 10 employés
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

4.2. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

4.2.1. Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Tous les accès doivent être prévus sur une voie de desserte pour laquelle une largeur minimale de 3,50 mètres est imposée afin notamment de répondre aux impératifs de sécurité publique. La constructibilité d'une unité foncière n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une larguer d'au moins 3,50 mètres. Dans le cas contraire seule l'amélioration de l'habitat pourra être autorisée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux sentes existantes avant la date d'approbation du PLUi à la condition que leur dimensionnement soit suffisant pour assurer la sécurité publique et la lutte contre l'incendie

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, de sécurité et de visibilité. La largeur des accès pour véhicule ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf si le règlement de voirie communal est plus restrictif. La largeur maximale d'accès est fixée à 5 mètres, sauf pour les zones UE et UI.

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

Toute construction est interdite sur une unité foncière qui ne bénéficie pas d'un accès véhicule à une voie publique ou privée.

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

Uniquement pour la zone UH, un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé, sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain, le nombre de logements desservis, et les terrains d'angles, les terrains traversants, ou ceux dont la façade est supérieure à 20 mètres.

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

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

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

4.2.2. Voie et chemin d'accès

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

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

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

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

- Lorsqu'ils desservent un ou deux logement(s), les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

- Lorsqu'ils desservent trois logements et plus, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 5,5 mètres.

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

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

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

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

4.3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Un manchon résilient pour le raccordement de toutes canalisations est conseillé en présence d'une infrastructure de transport ferroviaire située à moins de 30 mètres des futurs bâtiments ; les réseaux pouvant conduire les vibrations induites par l'infrastructure

4.3.1. 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.

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

4.3.2. Assainissement des eaux usées

4.3.2.1. Obligation de raccordement au réseau collectif

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et les règlements d'assainissement en vigueur.

4.3.2.2. Gestion des eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux usées ménagères (lessives, cuisines, salles de bain et les eaux vannes (urine et matière fécale). Les rejets des constructions à destination et usage de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire peuvent être considérés comme domestiques lorsque leurs caractéristiques sont similaires à celles des eaux usées domestiques.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales doit impérativement être effectuée à l'intérieur du terrain. Lorsque le réseau public d'assainissement est de type séparatif, les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, sont évacuées par deux branchements distincts. L'écoulement doit se faire librement, sans zone de stagnation, obstacle ou contre-pente.

4.3.2.3. Gestion des eaux usées non domestiques

Sont classés dans les eaux usées non domestiques tous les rejets liés à une utilisation de l'eau autre que domestique, correspondant aux catégories suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les activités industrielles non soumises à déclaration ou autorisation pour la protection de l'environnement ;
- certaines activités artisanales, notamment les garages et stations-services ;
- les eaux usées non domestiques assimilables à des eaux usées domestiques (sont classées dans les eaux usées assimilables domestiques, tous les rejets liés à des activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques, en application de l'article L.1331-7-1 du Code de la Santé Publique, à savoir principalement les activités tertiaires, de restauration et de laveries-pressings) ;
- les activités générant des rejets d'eaux claires telles que les eaux de pompage de nappe, eaux d'exhaure, eaux de pompe à chaleur ou similaires. Leur rejet est cependant interdit dans les réseaux d'assainissement d'eaux usées et unitaires.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement collectif n'est pas obligatoire. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées au réseau public, dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions d'admissibilité des eaux usées non domestiques précisément définies dans les règlements d'assainissements collectifs. Les établissements consommateurs d'eau à des fins autres que domestiques doivent être pourvus d'au moins 2 branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques ;
- un branchement eaux usées non domestiques. Les caractéristiques de ces branchements sont spécifiées dans les règlements d'assainissements collectifs.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des effluents dans le réseau public d'assainissement, certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un pré-traitement avant leur rejet dans les égouts publics. Les dispositions particulières relatives au pré-traitement figurent dans les règlements d'assainissements collectifs.

4.3.3. Gestion des eaux pluviales

4.3.3.1. Champs d'application du règlement d'urbanisme à la gestion des eaux pluviales

Les présentes dispositions réglementaires s'appliquent aux zones délimitées par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal suivantes :

- zones urbaines UC, UA, UM-UMg, UR, UH-UHm, UI-UIp-UIc-UIl-UIa, UE-UEs-UEh-UEa ;
- zones naturelles N-Np-Nc-Na ;
- zones agricoles A-Ap.

La gestion des eaux pluviales dans ces zones s'applique à l'occasion de tout projet de construction, de restructuration, d'aménagement, de réaménagement ou de requalification d'un espace public ou privé :

Types de projets	Projet nécessitant une autorisation d'urbanisme	Projet ne nécessitant pas une autorisation d'urbanisme
Projets entraînant une artificialisation des sols ou une augmentation de l'imperméabilisation des sols (par exemple ; nouvelle construction au sens du présent règlement, création d'une route, ouvrages d'infrastructures, etc.)	**Application obligatoire** des présentes dispositions sur toute la surface du terrain d'assiette de l'opération.	**Application recommandée** des présentes dispositions sur toute surface du terrain d'assiette de l'opération.
Projets entraînant le remaniement ou la modification d'un secteur ou d'un terrain déjà aménagé ou artificialisé (par exemple : extension du bâti existant aménagement au sens du présent règlement de voirie ou d'espace public, démolition-reconstruction, etc.)	**Application obligatoire** des présentes dispositions sur toute la surface remaniée.	**Application recommandée** des présentes dispositions sur toute la surface remaniée.
Projets de réhabilitation ou modification du bâti existant, sans démolition et n'entraînant pas de modification de l'emprise au sol du bâtiment (par exemple : ravalement de façade, modification de volets, portes, fenêtre, toitures, surélévation du bâtiment).	**Application recommandée** des présentes dispositions sur toute la surface du projet et obligatoire si la construction existante n'est pas conforme aux règles de gestion des eaux pluviales (notamment en cas de rejet d'eaux usées dans le réseau d'eau pluvial)	**Application recommandée** des présentes dispositions sur toute la surface du projet.
Projets de reconstruction à l'identique après sinistre	**Application recommandée** des présentes dispositions sur toute la surface du projet.	**Application recommandée** des présentes dispositions sur toute la surface du projet.

Est exclus du champ d'application des présentes dispositions, la plateforme aéroportuaire gérée par ADP qui est soumise à l'arrêté inter préfectoral n°2024-PREF/DCPPAT/BUPPE/248 en date du 9 aout 2024.

4.3.3.2. Gestion des eaux pluviales par infiltration et végétalisation

La politique territoriale, à travers le présent règlement, préconise de soustraire au réseau public, autant que possible, le volume d'eaux pluviales ruisselé.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau, doit donc être la première solution recherchée afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel (maitrise des surverses unitaires).

Qu'ils s'agissent d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au plus près de là où elles tombent.

Les principales mesures à mettre en place, quelle que soit la nature du sol, sont :

- l'infiltration des eaux dans le sol ;

- l'absorption ;
- l'évapotranspiration par la végétation ;
- la réduction des surfaces imperméabilisées ;
- l'utilisation pour tout autre usage permettant de favoriser la poursuite du cycle naturel de l'eau.

Les choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité de l'usager.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales, avant rejet éventuel et dérogatoire au réseau public, devront être intégrés au projet architectural ou paysager. La combinaison de ces dispositifs ainsi que la recherche d'une désimperméabilisation devront permettre la gestion des pluies sans rejet au réseau.

4.3.3.3. Dimensionnement minimal exigé pour la rétention des eaux pluviales

La pluie courante fixée à 10 mm doit être gérée à la parcelle pour tous les projets et sans dérogation possible ; ce système doit pouvoir se vidanger en 48 heures.

L'objectif de gestion à la parcelle est fixé à la rétention a minima de la pluie de période de retour 20 ans et de durée 4 heures.

Au-delà de la pluie de dimensionnement des ouvrages (20 ans), les porteurs de projet devront analyser et anticiper les effets d'une pluie exceptionnelle sur le projet ou liés au projet et ayant une incidence sur des espaces limitrophes. Il devra identifier les axes d'écoulement et les zones susceptibles d'être inondées, identifier des mesures pour la protection des personnes et des biens ou la limitation des dégâts provoqués par des évènements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

4.3.3.4. Dérogation exceptionnelle pour le raccordement des eaux pluviales

Si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes, aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie), une dérogation pourra être accordée pour un raccordement au réseau territorial.

L'admission des eaux pluviales dans le réseau territorial d'assainissement est limitée selon les prescriptions ci-après. Si les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) couvrant le territoire de l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre préconisent des conditions d'acceptation des eaux pluviales aux réseaux d'assainissement plus strictes que ce règlement, les prescriptions des SAGE priment et seront prises en compte lors de l'instruction des demandes de raccordement au réseau territorial.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Commune	Système de collecte		SAGE/Cours d'eau	
	Séparatif	Unitaire	SAGE	Cours d'eau recevant les eaux pluviales
Ablon-sur-Seine	100%	0%	~~Aucun~~	Seine
Arcueil	14%	86%	Bièvre	Bièvre
Athis-Mons	90%	10%	Orge-Yvette /	Orge/Seine
Cachan	21%	79%	Bièvre	Bièvre
Chevilly-Larue	81%	19%	Bièvre	Bièvre/Seine
Choisy-le-Roi	90%	10%	Bièvre	Seine
Fresnes	76%	24%	Bièvre	Bièvre/Seine
Gentilly	6%	94%	Bièvre	Bièvre
Ivry-sur-Seine	10%	90%	Bièvre	Seine
Juvisy-sur-Orge	100%	0%	Orge-Yvette /	Orge/Seine
Le Kremlin-Bicêtre	15%	85%	Bièvre	Bièvre/Seine
L'Haÿ les Roses	32%	68%	Bièvre	Bièvre/Seine
Morangis	100%	0%	Orge-Yvette /	Yvette
Orly	88%	12%	Bièvre	Seine
Paray-Vieille-Poste	100%	0%	Orge-Yvette + **Bièvre**	Orge
Rungis	100%	0%	Bièvre	Bièvre
Savigny-sur-Orge	100%	0%	Orge-Yvette /	Orge/Yvette
Thiais	74%	26%	Bièvre	Seine
Valenton	100%	0%	Yerres	Yerres
Villejuif	32%	68%	Bièvre	Bièvre/Seine
Villeneuve-le-Roi	100%	0%	Yerres	Seine
Villeneuve-Saint-Georges	100%	0%	Yerres	Yerres/Seine
Viry-Châtillon	98%	2%	Orge-Yvette /	Orge/Seine
Vitry-sur-Seine	97%	3%	Bièvre	Seine

Code couleur cours d'eau réceptacle in fine des eaux pluviales :	
	Seine
	Bièvre
	Orge/Yvette
	Yerres

Il se fera avec un débit contrôlé de 1 à 2 l/s/ha (avec un minimum admis de 1 l/s) selon le niveau de gravité de l'aléa d'inondation des différents secteurs du territoire par les réseaux ou de la nécessité de maitriser mieux les déversements par temps de pluie dans les secteurs unitaires. Le débit de fuite est ainsi fixé comme tel :

Communes :	**Débit de fuite autorisé :**
Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Savigny-sur-Orge, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon	**1 litre** par seconde par hectare
Ablon-sur-Seine, Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses, Orly, Rungis, Thiais, Villejuif, Vitry-sur-Seine	**2 litres** par seconde par hectare

Les valeurs de limitations de débit sont à respecter quels que soient les événements pluvieux et aucune surverse et/ou by-pass ne sont acceptés au réseau, sauf dérogation.

Cette dérogation est accordée notamment si la nature du sol ou les contraintes du sous-sols (zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse ou de calcaires, zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux, etc.) ne permet pas ou n'autorise pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant.

Le recours à des dispositifs classiques de gestion centralisée des eaux pluviales (enterré, avec système de pompage) est dérogatoire selon les critères suivants :

- les projets sous maitrise d'ouvrage publique connectés aux réseaux d'eaux pluviales ;
- les bassins enterrés visant la récupération des eaux de pluie (selon la réglementation en vigueur) à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. ;
- les ouvrages réalisés sur sites présentant des risques importants de pollution industrielle lourde accidentelle ;
- les ouvrages de stockage des eaux d'incendie.

4.3.3.5. Obligation de maîtrise des pollutions

Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de maîtrise de la pollution adaptée : décantation, filtre planté, débourbeur-déshuileur, etc. afin de respecter ces exigences.

4.3.4. Gestion des déchets

4.3.4.1. Dispositions communes

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

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

Les nouvelles constructions doivent comporter des lieux de stockage des déchets et des encombrants (local, abris, etc.), situés sur le domaine privé, clos et protégés, et dimensionnés de manière à permettre la manipulation aisée de tous les bacs nécessaires, à savoir :

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

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

Pour les constructions comportant 1 ou 2 logements, le stockage des bacs roulants peut se faire dans une remise, un garage ou sur un espace extérieur de la parcelle.

4.3.4.3. Caractéristiques techniques minimales des locaux à déchets et à encombrants

Le local ou les locaux doivent répondre aux exigences des règlements sanitaires départementaux, du cahier de prescriptions techniques annexé au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal et des textes en vigueur. Ils doivent être adaptés aux différents flux de déchets à collecter tri sélectif des déchets, sécurisés, hygiéniques et accessibles aux Personnes à Mobilités Réduites.

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

L'accessibilité et la localisation des locaux à déchets et des locaux encombrants se fait en fonction des espaces de circulation. L'accès au local peut être simple ou double (une porte pour le dépôt par l'intérieur et une porte d'évacuation donnant à l'extérieur) - largeur minimale de 1,2 m. La pente maximum autorisée des rampes lorsque le local ne sera pas de plain-pied ne devra pas excéder 2% Toutefois des solutions telles que monte-charge, élévateur, ou microtracteur pourront être envisagées.

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

Les locaux déchets devront être intégrés aux bâtiments dès le 3ème logement inclus ou à défaut, s'intégrer harmonieusement dans les espaces non bâtis. Ils devront être implantés de préférence au rez-de-chaussée, en bordure de l'espace public et facilement accessibles par les agents de collecte. Les locaux seront isolés et fermés. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants.

4.3.4.4. Dimensionnement des locaux à déchets

Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 3 logement inclus, le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter la norme minimale suivante : 2,5 m² par tranche entamée de 5 logements. La hauteur sous plafond est au minimum de 2,20 m. Pour les immeubles à destination d'hébergement, il sera appliqué le ratio de 2,5 chambres pour un équivalent logement.

Pour les immeubles ou les locaux à destination autre que l'habitation, un local de stockage au minimum de 4 m² plus 1% de la surface de plancher à destination autre que l'habitation est obligatoire, dans la limite maximale de 50 m² de surface de plancher. Si des locaux professionnels, commerces ou bureaux par exemple, sont situés dans un même immeuble que des habitations, le local de stockage doit être différencié afin de ne pas regrouper les déchets non ménagers avec les déchets des ménages.

4.3.4.5. Dimensionnement des locaux à encombrants

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

4.3.4.6. Caractéristiques techniques minimales des aires de présentation

Dès le 3ème logement inclus, les aires extérieures de stockage et de présentation situées obligatoirement sur le terrain d'assiette de l'opération, doivent être localisées en retrait des espaces collectifs pour la sécurité du site, le confort des usagers, et la facilité d'accès pour les services de collecte (camion benne à ordures ménagères).

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

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

L'aire de présentation :

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

Dans le cas où la réalisation d'une aire de présentation ne peut être respectée, notamment du fait de l'implantation de la construction existante ou projetée résultant de l'application des dispositions du présent règlement, une autorisation d'occuper le domaine public sans entrave à la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduites, devra être obtenue auprès du gestionnaire de ce dernier et être dûment justifiée.

4.3.4.7. Mise en place du compostage

Pour les constructions neuves comportant 3 logements et plus, un ou plusieurs emplacements dédiés à l'installation ultérieure éventuelle d'un ou plusieurs composteurs devront être prévus.

Le dimensionnement minimal de ces espaces sera :

- entre 3 et 8 logements inclus : 2,5 m² ;
- au-delà de 9 logements : 2,5 m² par tranche entamée de 10 logements.

4.3.4.8. Raccordement au réseau de collecte pneumatique / bornes d'apport volontaire pour le bassin 1 - Vitry-sur-Seine

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

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

Pour les constructions neuves comportant au moins 3 logements et situées dans le périmètre de développement des bornes enterrées du secteur Barbusse-Defresne-Vilmorin, des emprises en domaine privé devront être

prévues afin de permettre l'implantation et la collecte des bornes dans le respect des règles techniques et de sécurité. Selon les cas, la collecte se fera sur le domaine privé ou le domaine public.

4.3.5. Autres réseaux divers (électricité, gaz, télécommunications)

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.

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 principales neuves éligibles doivent être raccordées au réseau ou à tout autre réseau permettant la mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé.

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.

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

Ces réseaux doivent être conçus en souterrain.

5. Lexique générale

Préambule

Le présent document vise à proposer **un lexique commun** auquel se réfèrent les dispositifs règlementaires du futur PLUi.

Le lexique vise à expliciter les termes du dispositif règlementaire liés directement à l'application des règles **au sens du PLUi**, afin **d'en faciliter la compréhension et l'instruction.**

Il s'appuie notamment sur les définitions du **lexique national de l'urbanisme** qu'il précise**.**

Abattement volumique

Volume non rejeté au réseau d'assainissement, sous la forme d'une lame d'eau de pluie appliquée à toute la surface du projet. Ce volume doit être abattu, c'est-à-dire récupéré en totalité sur les terrains concernés, dans un délai maximal de 24 heures.

Abri léger

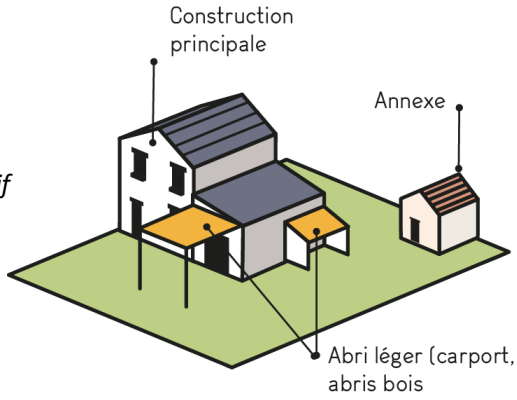
Il s'agit d'une **construction ouverte sur au moins 1 côté** (de type abri bois, abri de stockage des déchets, abri vélos…) contiguë à la construction principale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Démontable et sans fondation,
- Une emprise au sol maximale de 5 m²,
- Une hauteur maximale à 3 mètres au point le plus haut.

Il peut s'agir également d'une **construction ouverte sur au moins 3 côtés** (de type carport, pergolas…) contiguës à la construction principale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Sans fondation,
- Une emprise au sol maximale de 15 m²,
- Une hauteur maximale à 3 mètres au point le plus haut,
- Une fermeture postérieure des façades des abris légers sera considérée comme une extension de la construction principale.

Schéma à caractère illustratif



Accès

Accès :

L'accès correspond à la limite entre l'unité foncière et la voie privée ou publique ou emprise publique qui la dessert, par lequel les véhicules entrent et sortent de l'unité foncière. Le nombre et la largeur des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage des accès (véhicule ou piéton).

Chemin d'accès :

Le chemin d'accès est une emprise privée (non ouverte au public) qui permet de desservir une ou des constructions sur une unité foncière. Il est compris entre l'espace public et la construction nouvelle et peut prendre plusieurs formes : porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie, servitude de passage.

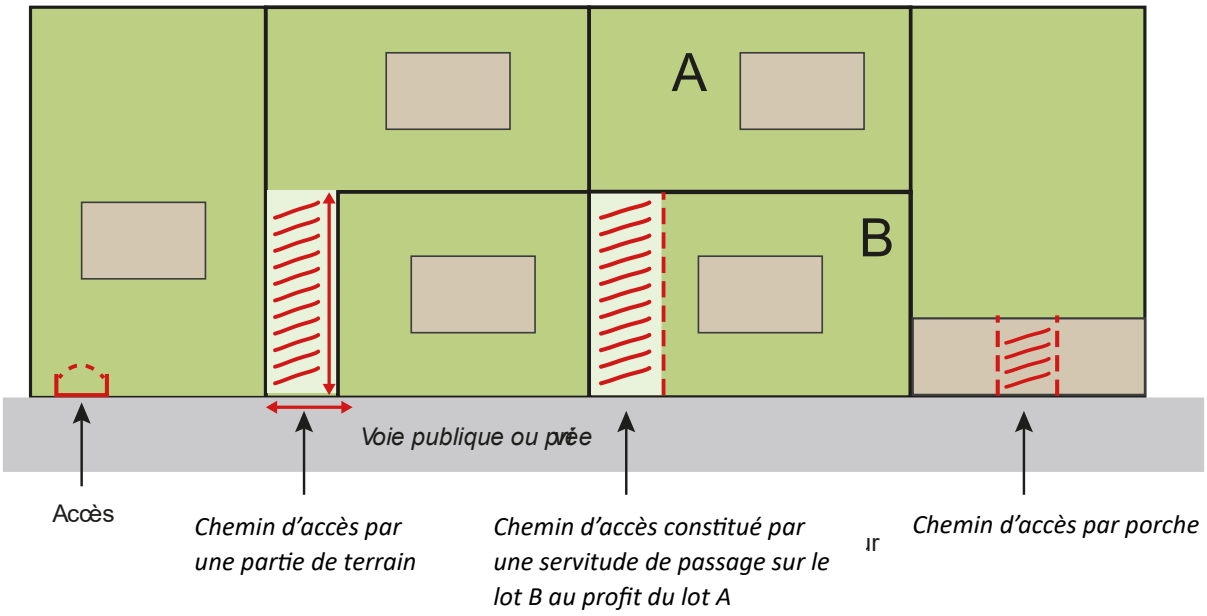


Schéma à caractère illustratif

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse. Le garde-corps non maçonné ne rentre pas dans le calcul de la hauteur.

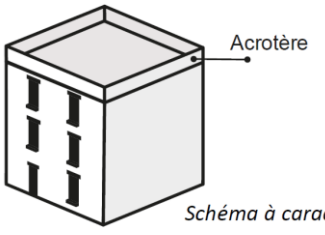


Schéma à caractère illustratif

Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol.

Alignement

Le terme « alignement » désigne selon le cas :

- La limite physique entre l'unité foncière et le domaine public (voie ou emprise publique),
- La limite physique entre l'unité foncière et l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement) :

- La limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction,
- La limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie.

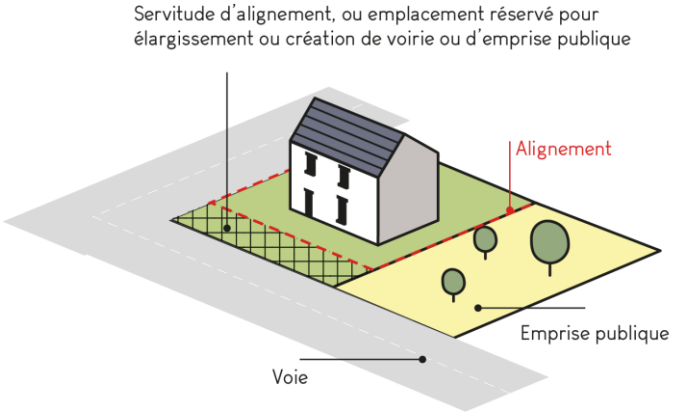


Schéma à caractère illustratif

Annexe

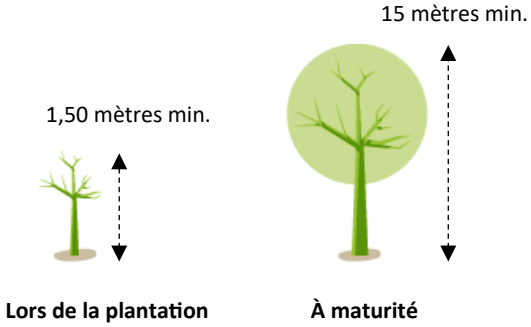
Cf. « Construction annexe ».

Arbre

Plante ligneuse et pérenne, appartenant à une espèce arborescente ou arbustive, présentant à terme un ou plusieurs troncs dont la circonférence à 1 mètre du sol est supérieure ou égale à 30 cm. Un arbre peut être d'origine spontanée ou résulter d'une plantation. **Arbre de grand développement :**

Est considéré comme arbre à grand développement (au titre du présent règlement), un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

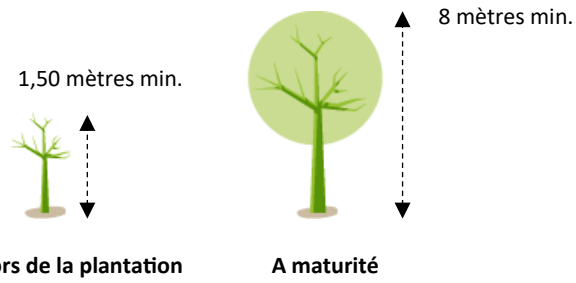
- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence d'au moins 20 cm mesurée à 1 m du sol lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 15 mètres.



Arbre de moyen développement :

Est considéré comme arbre à développement moyen (au titre du présent règlement), un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

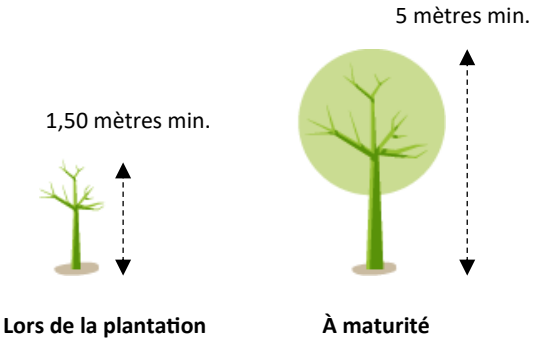
- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence d'au moins 20 cm mesurée à 1 m du sol lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 8 mètres.



Arbre de petit développement :

Est considéré comme arbre à petit développement (au titre du présent règlement), un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence d'au moins 20 cm mesurée à 1 m du sol lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 5 mètres.



Arbuste

Plante ligneuse souvent ramifié dès sa base, ce qui le distingue de l'arbre, ne dépassant pas 7 mètres de haut.

Arbrisseau

Végétal ligneux, ramifié dès sa base, atteignant au moins 0,5 mètre de haut. Il ne dépasse pas généralement 3 ou 4 mètres de haut.

Architecture bioclimatique

Architecture dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

La conception d'un bâtiment bioclimatique repose notamment sur le choix de matériaux appropriés, le recours à des techniques de circulation d'air, l'utilisation du rayonnement solaire ou de la géothermie, et la récupération des eaux de pluie.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait par rapport à la façade du niveau directement inférieur de la construction d'au minimum de **1,5 mètre** de largeur utile. Au titre du présent règlement, on considère que le niveau est en attique dès lors qu'il est en retrait au moins des façades du côté de l'alignement et du côté opposé à l'alignement.

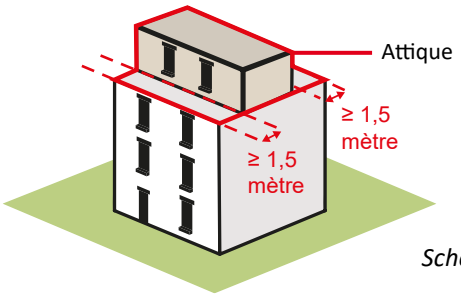


Schéma à caractère illustratif

Balcon

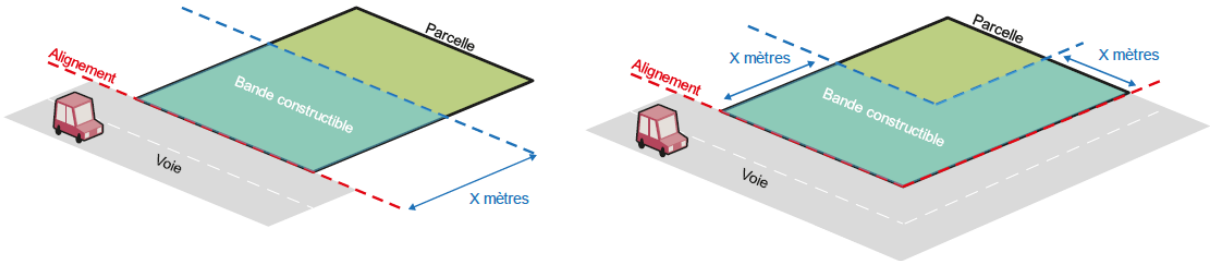
Plate-forme à hauteur proche ou exacte du plancher formant saillie sur la façade, et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

Baliveau

Un baliveau est un jeune arbre âgé de 2 à 4 ans en pépinière, dont le tronc est droit et commence à être ramifié.

Bande constructible

La bande constructible correspond à la partie de l'unité foncière entre l'alignement existant à la date d'approbation du présent règlement ou de l'alignement projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement) ou de la distance de retrait minimale (si et seulement si précisé dans les indices par zone) et une profondeur donnée, calculée perpendiculairement, en tous points, à ce dernier. Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies, ou d'unités foncières desservies par plusieurs voies, la bande constructible peut se superposer.



Schémas à caractère illustratif

Bassin de rétention

Un bassin de rétention sert à abattre le volume de tout ou partie de la pluie. Pour des questions d'efficacité, de facilité d'entretien et pour répondre à tous les objectifs du Zonage pluvial, il est fortement conseillé qu'il prenne la forme d'un bassin de surface, le plus végétalisé possible pour favoriser l'infiltration et l'évapotranspiration.

Bassin de retenue

Un bassin de retenu est constitué du volume nécessaire à la régulation du débit de fuite avant rejet au réseau. Il doit impérativement être à ciel ouvert et prendre en compte a minima les prescriptions relatives aux pluies de référence : abattement volumique de la pluie P1, et régulation des pluies P2, P3 et P4 avant rejet au réseau de collecte.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

BOM

Benne d'Ordures Ménagères.

Caravane

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Chemin d'accès

Cf. « accès »

Clôture

Ouvrage permettant de diviser ou de délimiter un espace et faisant obstacle au passage (exemple : mur, grille, grillage, haie ou autre dispositif visant à limiter l'accès à une unité foncière). Les clôtures incluent également les portails, portillons et autres accès. Peuvent être considérés comme une clôture les installations édifiées sur les limites du terrain ou en retrait de ces dernières, tant qu'elles remplissent ce rôle. Certaines clôtures peuvent aussi s'accompagner de plantation de végétaux (haies végétales).

Coefficient de biotope par surface (CBS)

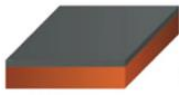
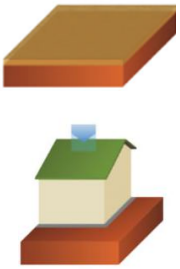
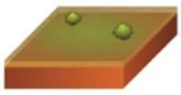
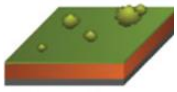
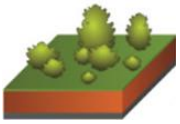
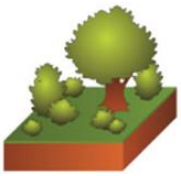
Valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction.

Elle intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité et à la présence de la nature en ville, de leur contribution à la régulation du microclimat.

La pondération attribuée à chaque nature de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le CBS permet ainsi d'évaluer la qualité environnementale de l'unité foncière considérée.

La nature des surfaces éco-aménagées, les pondérations correspondantes et la formule de calcul sont définies ci-après :

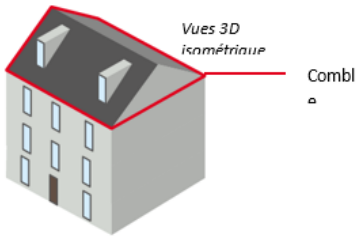
Surfaces imperméables	**Surfaces semi-perméables**	**Surfaces semi-ouvertes**	**Espaces verts sur dalle 1**	**Espaces verts sur dalle 2**	**Espaces verts en pleine terre**
					
Coefficient de biotope 0,0	***Coefficient de biotope*** 0,3	***Coefficient de biotope*** 0,5	***Coefficient de biotope*** 0,5	***Coefficient de biotope*** 0,7	***Coefficient de biotope*** 1,0
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier, …).	*Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable, …). Cependant, Les toitures végétalisées sont considérées comme des surfaces semi-perméables*	*Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, …).*	*Espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 30 cm minimum et 80 cm.*	*Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm.*	*Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.*

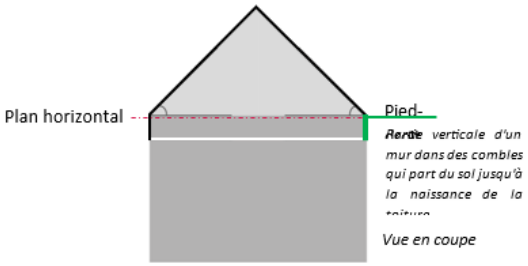
Exemples d'application d'un CBS fixé à **10 %** de l'unité foncière sur une unité foncière de **1 000 m²** = 100 m² (exemple de 3 scénarios différents) :

- Espace vert de pleine terre (coefficient de 1) : 100 m² x (1/1) = 100 m² de surfaces éco-aménagées ;
- Espace vert sur dalle II (coefficient de 0,7) : 100 m² x (1/0,7) = 143 m² de surfaces éco-aménagées ;
- Surface semi-ouverte ou sur dalle I (coefficient de 0,5) : 100 m² x (1/0,5) = 200 m² de surfaces éco-aménagées.

Comble

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il est constitué d'une toiture à une ou plusieurs pentes mesurées par rapport sur le plan horizontal constitué par le plancher haut du niveau inférieur.





Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Le mobilier urbain de type banc, corbeille, accroche-vélo, etc. n'est pas considéré comme une construction.

Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- Doit être affectée à une fonction complémentaire de la construction principale (de type garage, abri, etc.) et ne peut constituer une nouvelle unité d'habitation,
- Non contiguë à une construction principale,
- Une superficie de 15 m² d'emprise au sol maximum et une hauteur de 3 m maximum.

- ➢ Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, et respecte les mêmes règles que la construction principale (sauf les abris légers).
- ➢ Les serres et les piscines ne sont pas considérées comme des constructions annexes.
- ➢ Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une extension.
- ➢ Toute construction dépassant la superficie de 15 m² d'emprise au sol et la hauteur maximale de 3 m définies pour les constructions annexes, est considérée par le présent règlement comme une construction principale.

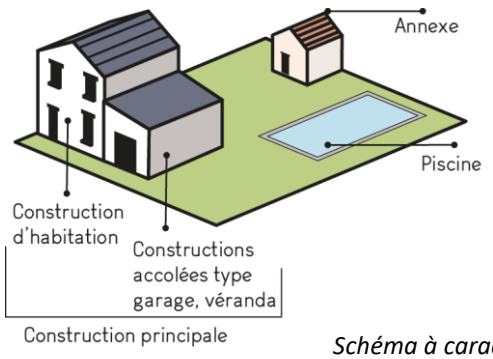


Schéma à caractère illustratif

Construction contigüe

Bâtiment accolé par au moins la moitié d'une façade à un autre bâtiment principal sur la même unité foncière, ou sur une unité foncière voisine.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle a été réalisée en vertu d'autorisations légalement accordées et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions à la date d'approbation du présent règlement (16/12/2025). Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Des travaux qui ne maintiennent pas un maximum de ces éléments de structure, des éléments assurant le clos et le couvert, ne peuvent être regardés comme des travaux sur une construction existante conservée.

Construction mitoyenne

Une construction est considérée comme mitoyenne lorsqu'un même mur sépare 2 propriétés contiguës et appartient à 2 propriétaires ou plus.

Couleur fluorescente

Teinte qui a la propriété que possèdent certains corps d'émettre de la lumière sous l'action d'un rayonnement.

Couleur saturée

Teinte qui a atteint son maximum de concentration.

Cour commune

Servitude de droit civil. Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret.

Déchets fibreux

Déchets de papiers et cartons.

Déchets ménagers recyclables

Déchets entrant dans une filière de recyclage (les emballages, le verre, les déchets alimentaires).

Déchets ménagers non recyclables

Déchets n'entrant pas dans une filière de recyclage.

Destination des constructions

Les destinations fixées par le code de l'urbanisme, déclinées en sous-destinations, caractérisent la fonction ou l'usage d'un bâtiment ou d'un terrain et peuvent être régies, à ce titre, par des règles distinctes (Cf. chapitre relatif aux destinations des sols). Les locaux accessoires (caves, annexes, réserves, …) sont réputés avoir la même destination que le local auquel ils sont attachés.

Destinations	Sous-destinations	Arrêté du 10 novembre 2016 modifié par décret du 22 mars 2023 définissant les destinations et sous-destinations
HABITATION	Logement	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	La sous-destination " artisanat et commerce de détail " recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	La sous-destination " restauration " recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	La sous-destination cinéma recouvre toute 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.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	La sous-destination “ industrie ” recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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.
	Entrepôt	La sous-destination “ entrepôt ” recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	La sous-destination “ bureau ” recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d’exposition	La sous-destination " centre de congrès et d'exposition " recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination “ cuisine dédiée à la vente en ligne ” recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.
EQUIPEMENTS D’INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	La sous-destination " locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination " locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés " recouvre les 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.
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	La sous-destination " établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale " recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

	Salles d'art et de spectacles	La sous-destination " salles d'art et de spectacles " recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	La sous-destination " équipements sportifs " recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	La sous-destination " lieux de culte " recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	La sous-destination " exploitation forestière " recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Eau de temps de pluie

Les différentes eaux de temps de pluie peuvent être définies et classées par pollution croissante :

- **Eau de pluie :** Eau météorite tombant par temps de pluie. Elles ne sont que peu polluées par lessivage des polluants atmosphériques. Cette faible pollution la rend quand même impropre à la consommation humaine.
- **Eau de ruissellement :** Issue des eaux de pluie ayant ruisselé sur le sol, elle s'enrichie des pollutions qui y sont présentes (retombées atmosphériques, particules arrachées aux surfaces, macrodéchets solides etc.).
- **Eau pluviale :** Eau de ruissellement récupérée dans une canalisation réservée de collecte des eaux pluviales. On y mesure des taux de pollution jusqu'à 100 fois supérieurs à ceux des eaux de ruissellement dont elles sont issues.
- **Eau unitaire :** Mélange d'eau de ruissellement ou d'eau pluviale avec des eaux usées. Parmi les eaux résiduaires de temps de pluie, ce sont les plus polluées. Elles sont fortement polluées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques et qui ruissellent sur les sols et surfaces urbaines (toitures, terrasses, parkings et voies de circulation, etc.). Sont assimilées à ces eaux pluviales,

en termes de qualité, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des surfaces exposées aux précipitations : voies publiques et privées, jardins, cours d'immeuble, ainsi que les aires de stationnement découvertes.

Égout du toit

L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles sont récupérées les eaux pluviales du toit. Elle constitue la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente.

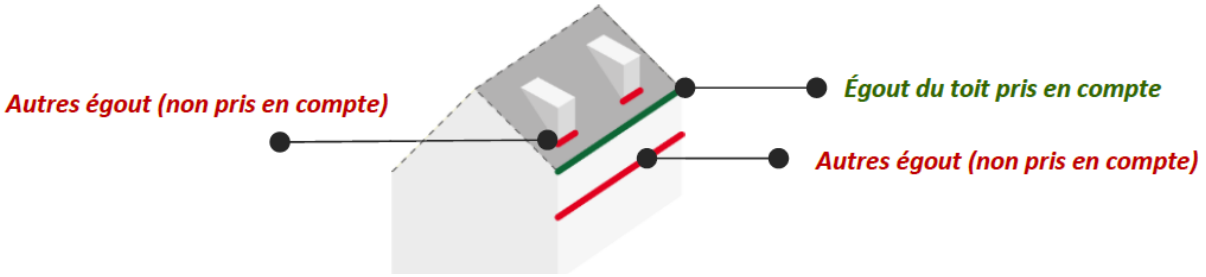


Schéma à caractère illustratif

Emplacement réservé

Les emplacements réservés sont des servitudes instituées par le document local d'urbanisme en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements… Ils permettent :

- D'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;
- Et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction -ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Il s'agit en conséquence d'une servitude limitant le droit à construire. L'autorité administrative chargée de délivrer le permis de construire est tenue de refuser toute demande, même émanant de la personne bénéficiaire de la réserve, dont l'objet ne serait pas conforme à la destination de l'emplacement réservé, tant qu'aucune modification du plan local d'urbanisme emportant changement de la destination n'est intervenue. En revanche, un permis de construire portant à la fois sur l'opération en vue de laquelle l'emplacement a été réservé et sur un autre projet peut être légalement délivré, dès lors que ce dernier projet est compatible avec la destination assignée à l'emplacement réservé.

Emprise publique

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les parvis de gare, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques…

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis et ouvrages figurant sur l'unité foncière (constructions principales y compris les balcons au-delà d'une largeur de 1,80 m et terrasses en élévation de plus

de 60 cm par rapport au terrain existant avant travaux et au-delà d'une largeur d'1,80 m, constructions annexes, abris légers, serres, piscines, sous-sol semi enterré, rampes d'accès imperméables de parking …).

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature, les auvents et les marquises,
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les rampes destinées à l'accès des personnes à mobilité réduite,
- Les isolations thermiques par l'extérieur sur les constructions existantes,
- Les ouvrages de faible emprise tels que les oriels, cheminées, corniches, toutes saillies de moins de 0,8 mètre de profondeur,
- Les sous-sols intégralement enterrés,
- Les escaliers et perrons extérieurs accédant aux rez-de-chaussée inférieurs à 2 m²,
- Les balcons jusqu'à 1,80 mètre de largeur mesurée depuis le nu de la façade,
- Les terrasses en élévation de moins de 60 cm par rapport au terrain existant avant travaux et contiguës à la construction principale jusqu'à 1,80 mètre de largeur mesurée au nu de la façade.

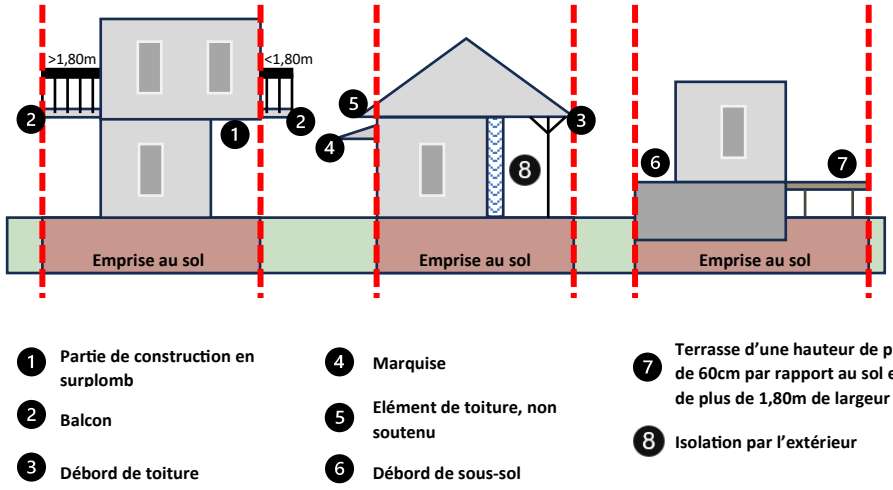


Schéma à caractère illustratif

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

Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence pour le calcul du coefficient d'emprise au sol est celle déduction faite de la superficie de l'emplacement réservé.

Etablissement recevant un public sensible

Etablissement correspondant à :

- Des établissements d'éveil, d'enseignement, de formation, centres de vacances, centres de loisirs,
- Des établissements de soins (hôpitaux, cliniques, centres de santé),
- Des structures d'accueil pour personnes âgées ou handicapées (maisons de retraite, foyers d'accueil médicalisé, etc.),
- Des établissements sportifs couverts.

Espaces libres

Surface d'une unité foncière déduite de la somme de l'emprise au sol des constructions.

Espace vert de pleine terre

Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

Il constitue un espace écologique qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales, la production de biomasse végétale, le support de développement de la flore.

Cet espace ne dispose d'aucun traitement de sol, y compris revêtement perméable (gravillons, etc.). Sont uniquement admis le passage éventuel de réseaux souterrains (électricité, téléphone, eaux, gaz…). N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- Les espaces de terrasses ;
- Les espaces situés sous les balcons dont la sous-face est mesurée à moins de 3 mètres du niveau du terrain et de plus de 1,80 mètres de largeur mesurée au nu de la façade ;
- Les piscines ;
- Les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.

L'espace situé au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être qualifié d'espace vert de pleine terre. Le confortement des carrières en sous-sol ne fait pas perdre la qualité de pleine terre aux terrains situés au-dessus.

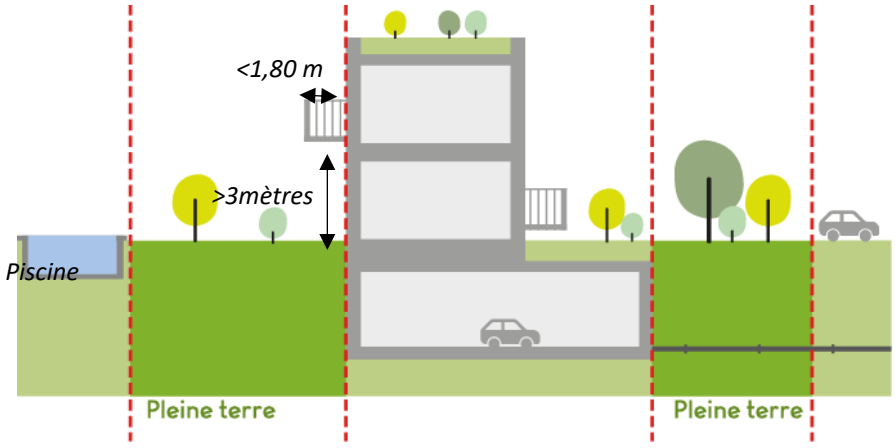


Schéma à caractère illustratif

Exhaussement de sol

Élévation du niveau du terrain par remblais.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement horizontal ou vertical (cf. surélévation) de la construction existante limité à 50 % maximum de sa surface de plancher ou de son emprise au sol. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Si une extension ne respecte pas ces conditions, elle est considérée comme une nouvelle construction.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les balcons, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Point le plus haut de la toiture et souvent ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivante des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

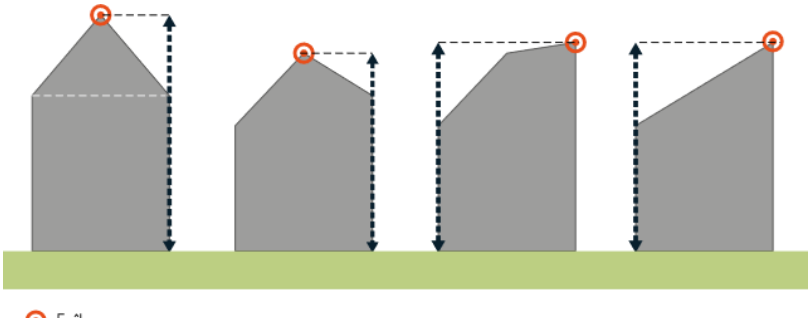


Schéma à caractère illustratif

Festonnage

Habillage plein métallique apposé derrière une grille de clôture.



Front bâti

Ensemble urbain formé de bâtiments, au même alignement et de gabarits voisins, formant une façade plus ou moins continue. Le front bâti peut servir de référence pour l'ordonnancement (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) des constructions neuves.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Gabarit-enveloppe

Les gabarits enveloppe sont des volumes maximums constructibles.

Le gabarit est imposé par la hauteur relative, la pente du toit et la hauteur absolue.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus bas, et son point le plus haut situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain (cf. définition terrain avant travaux) avant travaux faisant l'objet de la demande d'urbanisme. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction dans le cas de toiture à pente(s) (une ou plusieurs pentes), ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques indispensables au fonctionnement du bâtiment (exemple : gardes corps, antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation, panneaux solaires) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 2 mètres de hauteur et doivent être situés (à l'exception des garde-corps) en retrait d'au moins 2 mètres du plan de la façade en cas de toiture terrasse.

Doit être regardé comme terrain existant avant travaux celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

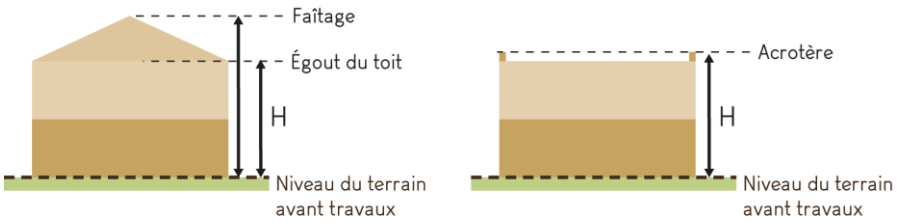


Schéma à caractère illustratif

Toutefois, pour les unités foncières ayant fait l'objet de travaux préalables, par exemple lorsqu'une construction existante occupe la totalité de la parcelle et comprend des sous-sols, a fortiori avec un rez-de-chaussée surélevé (niveau du terrain avant travaux n'existant plus), le point le plus bas de la hauteur sera appréciée au niveau de la voie ou de l'emprise publique.

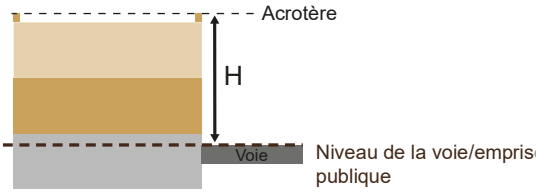


Schéma à caractère illustratif

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction entre son point le plus bas, et son point le plus haut situé à sa verticale, au même titre que le premier alinéa de la présente définition.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, la hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir, au droit de la construction.

Hauteur à l'égout

Correspond à la différence de niveau entre son point le plus bas (niveau du terrain avant travaux faisant l'objet de la demande d'urbanisme), et l'égout du toit situé à sa verticale.

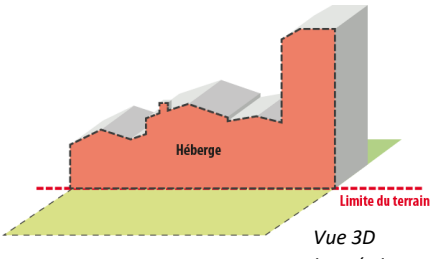
Hauteur de façade

En cas de toiture à pente, la hauteur de façade correspond à la différence de niveau entre son point le plus bas (niveau du terrain avant travaux faisant l'objet de la demande d'urbanisme), et l'égout du toit situé à sa verticale.

En cas de toiture terrasse, la hauteur de façade correspond à la différence de niveau entre son point le plus bas (niveau du terrain avant travaux faisant l'objet de la demande d'urbanisme), et l'acrotère situé à sa verticale.

Héberge

L'héberge est une ligne définissant le gabarit enveloppe d'une construction implantée sur la limite séparative entre deux terrains.



Vue 3D

Schéma à caractère illustratif

Infiltration diffuse

Pénétration par diffusion progressive des eaux de pluie au travers du sol. Le ratio de concentration, qui est le rapport entre la surface de collecte de la pluie et la surface d'infiltration, doit être inférieur ou égal à 5. Cela garantit un faible impact sur la stabilité du sous-sol, et ce d'autant plus que cette infiltration diffuse est végétalisée, du fait de l'évapotranspiration qui diminuera d'autant plus les flux vers le sous-sol.

Imperméable

Qui ne se laisse pas traverser par l'eau. C'est le cas d'un sol bitumé ou bétonné par exemple. Un sol imperméable ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales. (Contraire : perméable)

Implantation

Emplacement choisi pour une construction par rapport aux limites de l'unité foncière. L'implantation se défini par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, ou en fonction des autres constructions présentes sur l'unité foncière.

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

Selon l'Article R.511-9 du Code de l'environnement, sont considérés comme ICPE les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Elles peuvent être soumise à « autorisation », « enregistrement », ou « déclaration » suivant les définitions du Code de l'environnement.

Installation sensible

Équipement ou infrastructure bénéficiant d'une protection particulière liée à la sécurité publique.

Jardin de pluie

Jardin ou partie d'un jardin en décaissé, permettant l'abattement volumique de tout ou partie de la pluie incidente d'un projet. Il peut prendre différentes formes adaptées à ce projet : noue, boulingrin, jardinière, façade végétalisée par des plantes grimpantes etc. Sa végétation doit être choisie pour supporter des périodes d'immersion comme des périodes de sécheresse. Les plantes de lit majeur de rivière sont particulièrement bien adaptées à cette fonction.

Largeur de l'unité foncière

Distance métrée mesurée au droit de l'alignement, entre deux limites séparatives latérale d'une même unité foncière. En cas de terrain d'angle, cette distance est mesurée du côté de la voie d'adressage de la parcelle entre l'alignement latéral (gauche ou droit) et la limite séparative qui lui fait face.

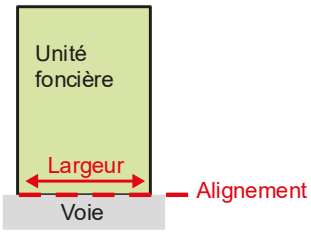


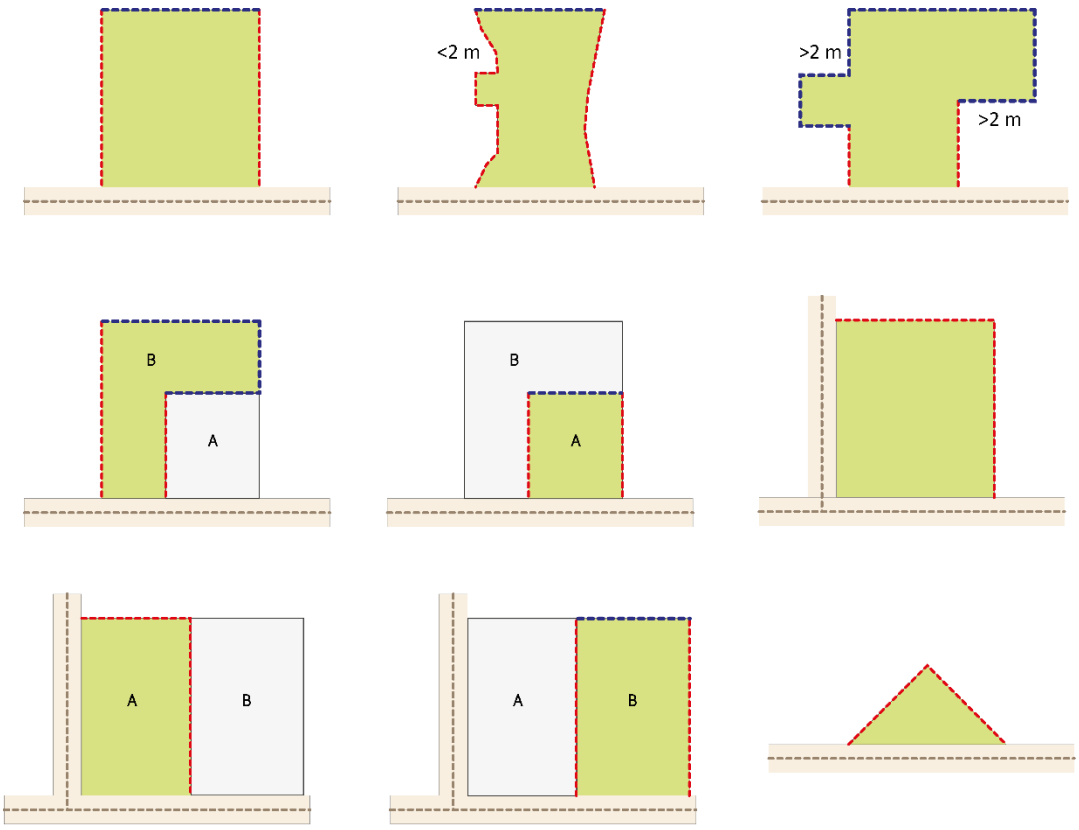
Schéma à caractère illustratif

Limites séparatives

Les limites séparatives sont constituées de l'ensemble des limites de l'unité foncière avec une autre unité foncière ne constituant ni une voie de desserte, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé en vue de la réalisation d'une voie publique ou d'une emprise publique.

Sont considérées comme **limites séparatives latérales** celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant des décrochements de moins de 2 m de profondeur. Dans certains cas, une unité foncière peut comprendre qu'une seule limite séparative latérale.

La limite séparative de fond correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment. Généralement, la limite séparative de fond est constituée par une ligne droite ou brisée, parallèle à l'alignement. Certains terrains (terrains triangulaires, terrains d'angle, terrains très irréguliers...) peuvent ne pas comporter de limite séparative de fond. Lorsqu'une bande de constructibilité est imposée par les indices réglementaires, alors les décrochements supérieurs à 2 mètres ne sont pas considérés comme limite séparative de fond.



Limite séparative de fond
Limite séparative latérale

Schéma à caractère illustratif

Linéaire de façade

Le linéaire de façade correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment.

Logement traversant

Unité d'habitation disposant d'ouvertures vitrées sur au moins deux façades opposées.

Logement social

Selon l'Article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, il s'agit plus précisément des logements suivants :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention ;
- Les autres logements conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en

compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes en situation de handicap mental, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

- Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et pendant les cinq années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

A compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1.

Loggia

Espace extérieur couvert, en retrait par rapport à la façade principale. Elle comporte au moins une face fermée. Elle peut être ceinte par des baies vitrées.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Lucarne

Ouverture aménagée dans un pan de toiture, dont la baie est verticale. La lucarne est composée d'une devanture encadrée par deux jambages, un linteau, deux jouées et une couverture.

Mansart

Cf. « Toiture à la Mansart »

Modalité de calcul de la hauteur

cf. « Hauteur »

Modénature

Ce terme désigne l'ensemble des ornements présents sur une façade (exemple : corniches, moulures…). Tout élément présentant une saillie supérieure à 30 cm par rapport à la façade et/ou créant de la surface de plancher est exclu de la définition de modénature.

Mur aveugle

Un mur aveugle est une paroi d'allure verticale d'une construction qui ne possède aucune ouverture à l'exception éventuelle de châssis fixes à verre translucide, ou de pavés de verre translucide.

Niveau NGF (ou côte NGF)

Le NGF (nivellement général de la France) permet l'expression des altitudes dans un même et unique système de référence, c'est-à-dire par rapport au même et unique point fondamental (ou « zéro origine »). Le niveau « 0 » correspond au niveau moyen de la mer. Ce point permet de déterminer l'altitude de tout autre point. Il s'utilise notamment en lien avec les plus hautes eaux du PPRi.

Noue

Désigne en architecture, une ligne de rencontre de deux pans de toiture formant un angle rentrant ; elle canalise les eaux pluviales.

Désigne, en hydrologie, un fossé herbeux, d'origine naturelle ou aménagé par l'homme, qui remplit un rôle de zone-tampon pour les eaux pluviales de ruissellement.

Occurrence des pluies

La pluie est caractérisée par son « temps de retour » appelé aussi « occurrence ». Cette donnée se calcule a posteriori en fonction du couple (hauteur de lame d'eau précipitée, durée de la pluie).

Oriel

Un oriel (fenêtre en baie ou fenêtre arquée) est une fenêtre en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Ouverture / élément constituant des vues / élément ne constituant pas de vue

Ouverture

Il s'agit d'une ouverture pratiquée sur une façade ou en toiture (arcade, fenêtre, porte, châssis de toit, lucarne…).

Ouverture constituant des vues :

- Les ouvertures situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher (les fenêtres, les portes-fenêtres, baies vitrées, lucarnes, châssis de toit…),
- Porte vitrée ou partiellement vitrée transparente,
- Les balcons,
- Les loggias,
- Les terrasses situées à plus de 0,60 mètres verticalement du terrain,
- Les toits terrasses accessibles.

Ouverture ne constituant pas des vues :

- Les ouvertures situées à 1,90 m ou plus (mesurée à l'allège) au-dessus du plancher,

- Les ouvertures d'une surface de moins de 0,25m², dans la limite de 0,5 m² par façade,
- Les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain,
- Les portes pleines ou portes vitrées translucides ou partiellement vitrées translucides,
- Les châssis fixes à verre translucide,
- Les pavés de verre translucide,
- Les marches et palier et perrons des escaliers extérieurs inférieurs à 2 m²,
- Les toits terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien),
- Les terrasses situées à moins de 0,60 m verticalement de hauteur par rapport au niveau du terrain,
- Les balcons, terrasses et ouvertures masquées par un pare-vue.

Pan coupé

Un pan coupé correspond à la suppression de l'angle droit ou aigu que forment deux murs se rejoignant.

PAP

Porte à porte.

Parcelle

Une parcelle est une superficie de terrain d'un seul tenant ayant une unité de propriété, située dans une même commune et appartenant à une base de données administrative (le cadastre).

(Cf. unité foncière)

Pare-vue (brise-vue)

Dispositif d'occultation fixe et pérenne de hauteur comprise entre 1,90 mètre et 2 mètres mesurée par rapport au plancher fini de l'ouvrage créant la vue, intégré au projet sur les balcons et terrasses notamment, permettant d'éviter les vues directes. Il peut être constitué de panneau de verre translucide et/ou menuisé...

Tout dispositif non pérenne apposé a postériori de type canisses, haies artificielles en plastique, etc… n'est pas considéré comme un pare-vue au titre du présent règlement.

PAV

Point d'Apport Volontaire.

Pente

Inclinaison d'une surface par rapport à l'horizontale, exprimée en pourcentage ou en degré. C'est donc le rapport entre la différence d'altitudes entre les deux points et la distance horizontale, cartographique, entre ces deux points.

S'utilise notamment pour désigner la pente de terrain, la pente de toiture…

Perméable

Qui se laisse traverser par l'eau. Se dit d'un sol perméable à l'eau pluviale, c'est-à-dire qui facilite son infiltration, tel qu'un sol de pleine terre ou gravillonné. (Contraire : imperméable)

Peut également être employée pour désigner une clôture perméable à la faune, c'est-à-dire dont les mailles de grillage ou des orifices permettent la libre circulation de la faune.

Petite faune

Désigne les animaux de petite taille tels que les insectes, oiseaux, les micromammifères (tels que le hérisson, campagnol etc…), les amphibiens (grenouille, triton… et reptiles (lézards…).

Phytoremédiation des eaux de ruissellement

Phénomène relativement passif permettant d'épurer les eaux de ruissellement avant infiltration par jardin de pluie, avant rejet des eaux de ruissellement au milieu naturel de surface ou rejet au réseau de collecte des eaux de ruissellement fortement polluées. Ce phénomène se concrétise par la réduction des polluants organiques (principalement les hydrocarbures) par les bactéries présentes dans les racines, ou par l'absorption par les plantes des polluants en phase aqueuse (principalement les métaux lourds). Les plantes des jardins phytoremédiant sont à choisir pour leur résistance à l'accumulation des polluants qu'elles traitent. La phytoremédiation permet, à moindre coût, d'éviter des pollutions très rapides du milieu naturel, généralement moins résiliant que les plantes qui sont utilisées à cette fin.

Pignon

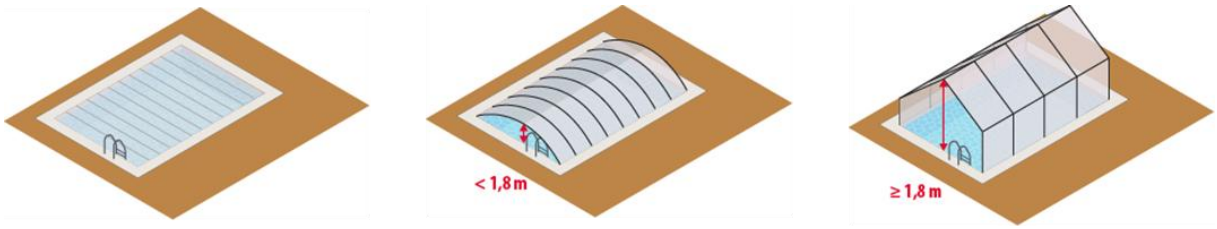
Cf. définition Mur aveugle.

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi/spa et piscine hors-sol. Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. Elles soumises à des dispositions différentes selon qu'elles soient couvertes ou non.

Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieur à 1,80 mètre.

Une piscine couverte est considérée comme une construction principale lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Piscine non couverte | Piscine non couverte | Piscine couverte

Schéma à caractère illustratif

Place de stationnement commandée

Espace individuel de stationnement automobile qui n'est pas accessible directement depuis la voie ou le chemin de desserte, mais en passant par une autre place de stationnement.

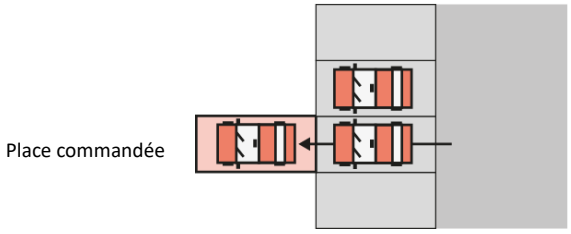


Schéma à caractère illustratif

Pluies de référence associées aux niveaux de service

Pour chaque niveau de service, il est défini localement une pluie de référence, qui doit être le minimum à gérer selon les prescriptions du présent article. Elles sont notées P1, P2, P3 et P4.

Ratio de concentration

Lors d'une infiltration, il s'agit du rapport entre la surface de collecte de la pluie et la surface d'infiltration.

Ravalement

Nettoyage d'un mur par grattage, lavage, ragréage et/ou application d'un enduit ou d'une peinture.

Reconstruction à l'identique

Les termes « reconstruction à l'identique » s'entendent comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble régulièrement édifié détruit ou démoli : même volume, même implantation.... L'article L 111-15 du code de l'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli dans un délai de dix ans, sauf si le plan local d'urbanisme intercommunal ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Régulation du débit de fuite

Lorsqu'un hectare fortement urbanisé reçoit une pluie assez significative, comme une pluie décennale, à l'exutoire de cette surface, on peut constater un débit de fuite compris entre 300 et 600 l/s/ha. L'accumulation de ces débits de fuite élémentaires dans une grande surface urbaine, conduit les réseaux de collecte des eaux pluviales ou unitaires à se saturer jusqu'à y provoquer des inondations par débordement. La régulation du débit de fuite consiste à réduire le débit de fuite vers l'aval d'un projet, afin d'éviter ces débordements. Le volume tampon nécessaire à cette régulation, se concrétise par un bassin de retenue à ciel ouvert qui prend la forme d'un espace urbain planifié pour une inondation contrôlée et graduée en fonction des niveaux de service requis, qui peut prendre la forme par exemple d'un jardin, d'une placette ou d'un équipement sportif de plein-air, c'est-à-dire d'espaces dont la fonction première n'est pas hydraulique, et dont l'entretien est garanti par leur fonction première d'espace urbain. L'expérience et les études ont montré que cette fonction était bien plus efficace pour la lutte contre les inondations que l'utilisation de bassins de retenue enterrés, interdits par le présent règlement.

Réhabilitation

Il s'agit du réaménagement d'un bâtiment ou local en gardant l'aspect extérieur et en y améliorant le confort intérieur et/ou la mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. La réhabilitation suppose le respect du caractère architectural des bâtiments. En d'autres termes, il s'agit de conserver la majeure partie d'un ouvrage (façade ou structure) et d'en remanier d'autres afin de le mettre aux normes actuelles de sécurité ou de confort. La suppression de plus de la moitié des structures porteuses (murs et planchers) est assimilé une démolition / reconstruction.

Rénovation

Il s'agit d'un processus de remise à neuf. Un travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure. Peut s'appliquer à une construction ou à l'ensemble d'un quartier.

Réseau de chaleur classé

Un réseau de chaleur est un système de distribution de chaleur produite de façon centralisée qui permet de desservir un grand nombre d'usagers par des canalisations souterraines. La procédure de classement d'un réseau de chaleur ou de froid permet de rendre obligatoire le raccordement à ce réseau, pour les nouvelles constructions implantées sur des secteurs préalablement définis.

Réseau divers

Les réseaux divers regroupent les infrastructures cruciales telles que les réseaux d'eau potable, de gaz, d'électricité et de télécommunications.

Réseau séparatif

Dans ce système, une canalisation ne reçoit que les eaux usées, et une autre canalisation spécifique qui ne reçoit que les eaux pluviales.

Réseau unitaire

Ce système consiste à récupérer les eaux de ruissellement dans une canalisation de collecte des eaux usées.

Résidence mobile de loisirs (mobil-homes)

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (ce qui exclut les camping-cars et les caravanes par exemple).

Résidentialisation

Opération d'urbanisme visant à améliorer la qualité des espaces extérieurs d'un ensemble de logements collectifs et faciliter et encourager leur appropriation par les habitants.

Restauration (travaux de restauration)

L'objectif est de remettre en état une bâtisse dans son état d'origine tout en la consolidant. Il s'agit d'une logique de préservation historique, encore plus stricte que dans une réhabilitation. Lors de la restauration, la logique de construction et le concept architectural d'origine doivent être maintenus au maximum. L'objectif d'une restauration étant la fidélité au passé, il est nécessaire de faire appel à des techniques spécifiques de mise en œuvre ou à des matériaux traditionnels caractéristiques.

Retrait

Distance fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites d'une unité foncière (limites séparatives ou alignement) ou une autre construction sur la même unité foncière.

Ne sont pas inclus dans la distance de retrait, les éléments suivants :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises,
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les rampes destinées à l'accès des personnes à mobilité réduite,
- Les isolations thermiques par l'extérieur sur les constructions existantes,
- Les ouvrages de faible emprise tels que les oriels, cheminées, corniches, toutes saillies de moins de 0,8 mètre de profondeur,
- Les sous-sols intégralement enterrés,
- Les accès et rampes de parking menant au sous-sol,
- Les escaliers et perrons extérieurs accédant aux rez-de-chaussée inférieurs à 2 m²,
- Les ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes…),
- Les balcons et terrasses ne constituant pas de vue au sens du présent règlement ou équipés de dispositifs pare-vue,
- Les marches, perrons, paliers d'escaliers ne constituant pas de vue au sens du présent règlement ou équipés de dispositifs pare-vue,
- Les ouvrages de faible emprise tels les cheminées, corniches, et les saillies de moins de 0,8 m de profondeur ne constituant pas de vue au sens du présent règlement.

Modalité de calcul :

Dans tous les cas, la distance de retrait de la construction est mesurée horizontalement à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

En cas de vues créées en toiture, le point de référence de hauteur à prendre en compte pour le calcul des retraits comportant des ouvertures créant des vues créées en toiture sera le niveau de l'allège de la vue.

La distance de retrait minimale peut être fixe, dépendante de la hauteur des constructions, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.

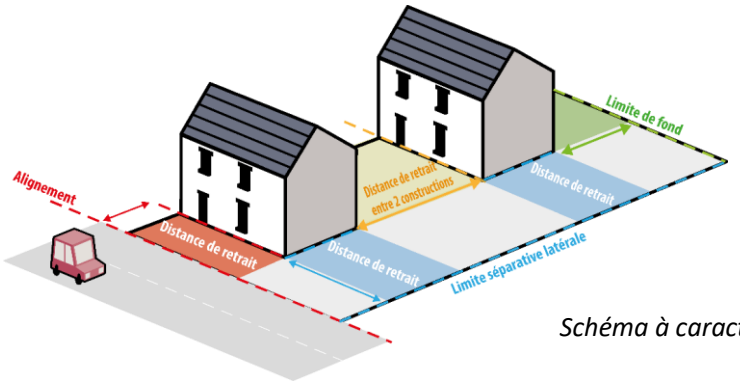


Schéma à caractère illustratif

Rez-de-chaussée

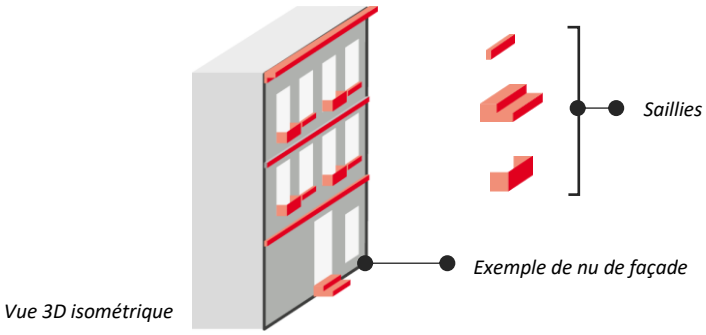
Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur. Il s'agit communément du niveau d'un bâtiment placé de plain-pied, ou légèrement surélevé ou décaissé par rapport au niveau du terrain, considéré généralement comme le niveau d'entrée.

Ruine

Processus de dégradation, d'écroulement d'une construction, pouvant aboutir à sa destruction complète. Une ruine ne peut pas être regardée comme une construction existante.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction fixe et pérenne qui dépasse le nu du plan de façade d'une construction (balcons, corniches, pilastres…).



Serre

Construction légère à parois transparentes, souples ou rigides, destinées à la production agricole ou de jardin.

Servitude de passage

La servitude de passage est une servitude de droit privé. Elle concerne une propriété privée qui doit supporter une contrainte au profit d'une autre propriété appartenant à une personne différente. (Cf. article 637 du Code civil)

Servitude d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux. Elles s'imposent aux communes et territoires lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et à toutes personnes physiques projetant d'occuper le sol de quelque manière que ce soit.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas la hauteur par rapport au terrain avant travaux à raison des deux tiers minimums.

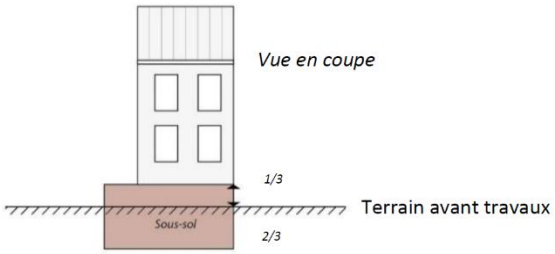


Schéma à caractère illustratif

Stationnement mutualisé / foisonnement

À partir du constat que les usagers d'un parking ne sont jamais tous présents au même moment, il est possible de mutualiser ou assurer un foisonnement :

Mutualisation : Il s'agit principalement de regrouper au sein d'un équipement tout ou partie de l'offre devant répondre à la somme des besoins d'un programme d'aménagement. Un stationnement mutualisé correspond à la réalisation des aires de stationnement sur un seul parking commun à plusieurs constructions. Il en est de même pour le stationnement des deux roues, non motorisés, et des aires de livraison.

Foisonnement : il s'agit de la répartition dans le temps des besoins instantanés émanant de plusieurs destinations génératrices comme les commerces, les logements, le tertiaire, un équipement public, etc., et ce sur une offre mutualisée étant donné que les besoins sont temporellement différents.

Surélévation

La surélévation est une extension verticale d'un bâtiment existant sur tout ou partie de l'emprise au sol de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface raccordée du projet

C'est la surface totale du projet qu'il est prévu de raccorder au réseau de collecte en cas d'acceptation du mode dérogatoire. Elle doit ne faire l'objet, dans la mesure du possible, d'un seul raccordement au réseau, dont le diamètre est limité.

Terrain

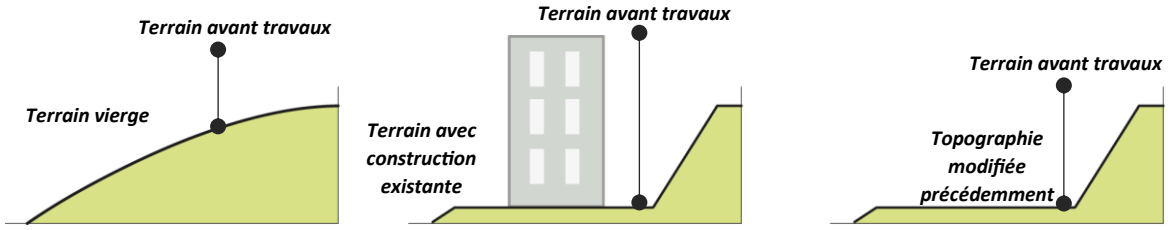
Cf. « Unité foncière »

Terrain d'angle

Terrain ou unité foncière située à l'angle d'au moins deux voies ou emprises publiques.

Terrain avant travaux

Le terrain avant travaux, existant au jour de la demande, est le terrain qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.



Vue du terrain en coupe *Vue du terrain en coupe* *Vue du terrain en coupe*

Schéma à caractère illustratif

Au seul cas où le niveau d'un terrain avant travaux ne peut pas être déterminé, (terrain entièrement construit), le niveau du terrain avant travaux à considérer au droit d'une voie ou de l'emprise publique est le niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Terrasse

Élément de l'architecture d'une construction et d'usage qui désigne une surface extérieure accessible aisément, se trouvant soit au-dessus de l'un des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, étage) ou en débord, soit au niveau du sol. La terrasse peut aussi se situer sur un vide sanitaire ou surélevé par rapport au terrain.

Terre végétale

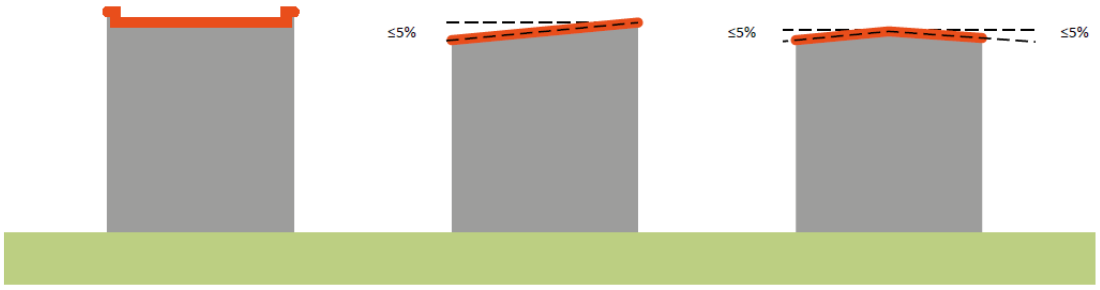
Terre issue d'horizons de surface humifères ou d'horizons profonds, pouvant être mélangée avec des matières organiques d'origine végétale, des amendements organiques et/ou des matières minérales.

Toiture végétalisée

Toiture recouverte d'un substrat végétalisé de 12,5 centimètres minimum. Cf. définition de Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

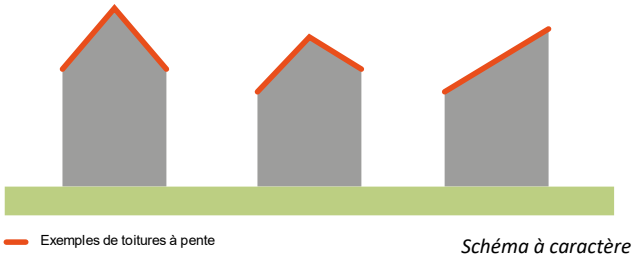
Toiture terrasse

Couverture quasiment plate d'une construction ou partie de construction, close ou non, ne comportant que de légères pentes (≤ 5%) permettant l'écoulement des eaux. Les toitures terrasses constituent par ces caractéristiques un plancher (horizontalité, résistance à la charge, ...), qu'elles soient ou non accessibles. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers, ...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.



Toiture à pente(s)

Couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés (> 5 %) concourant à définir le volume externe visible de la construction.



Toiture à la Mansart

Une toiture à la Mansart est composée d'un comble brisé. Chaque versant de la toiture a ainsi deux pentes : Le brisis, partie basse, et le terrasson, partie haute. L'angle formé par le raccord du brisis et du terrasson s'appelle la ligne de bris.

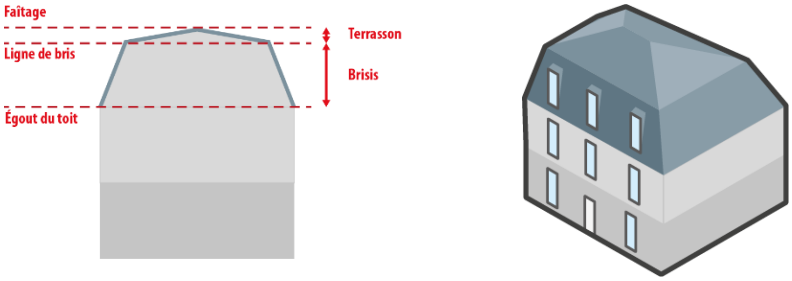


Schéma à caractère illustratif

Travaux d'amélioration (des constructions existantes)

Il s'agit des travaux d'amélioration sur les constructions existantes faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, conformément à l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration.

Les travaux d'amélioration ne pourront pas augmenter de plus de 50 % la surface de plancher de la construction existante ni créer de logements supplémentaires.

Unité foncière

Également nommé « terrain », il s'agit d'une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Voie

Voie : Est considérée comme une voie, une voie publique ou privée, existante ou future, permettant de desservir plusieurs terrains distincts. Elle inclut, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les trottoirs ou itinéraires piétonniers, les accotements et les fossés et talus la bordant.

Voie publique : Désigne une voie du domaine public ouverte à la circulation publique pour tous les modes de déplacement ou uniquement pour les modes actifs (marche, vélo, etc…).

Voie privée : Désigne une voie sur emprise privée desservant au moins deux unités foncières, ouverte ou non à la circulation publique et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Une voie privée desservant une seule unité foncière est considérée comme un chemin d'accès. Toute voie privée ouverte à la circulation publique est considérée comme une voie publique pour l'application du présent règlement. S'appliquent alors les règles d'implantation par rapport à l'alignement. Pour toute voie privée fermée à la circulation publique les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.

Voie en impasse : Désigne une voie sans issue, c'est-à-dire où les véhicules ont l'obligation d'opérer un demi-tour pour sortir de la voie.

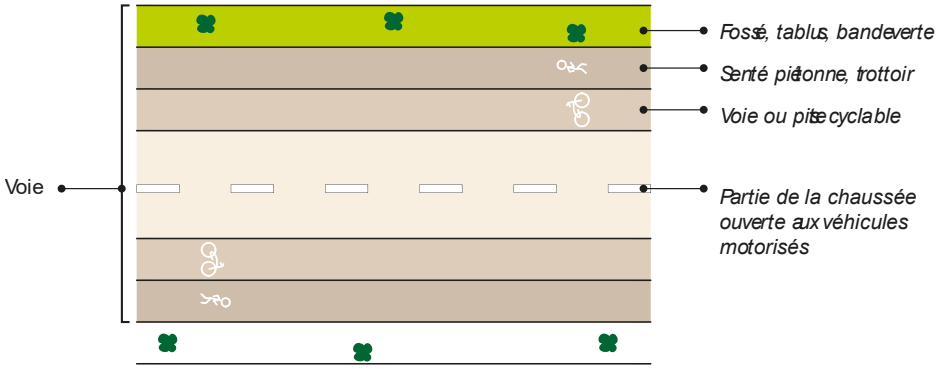


Schéma illustratif d'une voie comportant plusieurs éléments. Une chaussée ouverte aux véhicules motorisés peut constituer à elle seule une voie.