

Plan

Local

Urbanisme

intercommunal

4.5 Règlement en zones UP

DOSSIER APPROBATION

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

1. Dispositions générales du règlement des zones de projets UP

1.1. Champ d'application territorial du PLUi

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

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

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

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

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articulation du règlement avec les plans masses

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

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

Articulation du règlement avec les schémas

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

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

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

Annexes réglementaires sur le patrimoine bâti et le patrimoine naturel

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

1.4. Organisation et contenu du présent règlement

Structure du dispositif réglementaire

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

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

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

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

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

Utilisation du présent règlement

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

Si concerné par un secteur d'OAP sectorielle :

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

1.5. Hiérarchie des normes et dispositions spécifiques

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

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

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

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

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

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

Règle particulière pour les équipements publics et d'intérêt collectif

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

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

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

Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

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

A titre d'information :

Article R111-2 du code de l'urbanisme

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

Article R111-4 du code de l'urbanisme

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

Article R111-25 du code de l'urbanisme

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

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

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

Article R111-26 du code de l'urbanisme

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

Article R111-27 du code de l'urbanisme

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

Adaptations mineures

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

Reconstruction après destruction ou démolition

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

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

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

Application du règlement aux lotissements

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

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

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

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

Risques liés aux inondations

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

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

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

Yvette, Longjumeau, Orsay, Palaiseau, Saclay-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 Jaurès), Boulevard Pasteur (du boulevard Jean Jaurès à la rue des Violettes).

Risques liés aux mouvements de terrain

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

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

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

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

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

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

Risques technologiques

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

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

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

Nuisances liées aux bruits

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

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

A titre d'information :

Article L112-10 du code de l'urbanisme

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

A cet effet :

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

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

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

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

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

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

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

Article L112-12 du code de l'urbanisme

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

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

	Zone A	Zone B	Zone C (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)	admissibles 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 (cad Orly), dans le périmètre de la zone C en vigueur au 20 février 2009, une augmentation de la capacité de logements et de la population est autorisée dans une limite définie dans l'acte de création du secteur de RU.

(1) Sous réserve de mesures d'isolation acoustique

Nuisances liées à la pollution des sols

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

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

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

Règlement des zones UP 9 ET 10 – Fresnes – ZAC de la Ceriseraie

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

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

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

1. Destinations et sous-destinations

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

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

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

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

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

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

1. Disposition générale

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

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

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

2. Voirie

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

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

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

3. Accès

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

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

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

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

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

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

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

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

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

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

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

En zone UP 9

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

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

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

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

Les clôtures sont implantées à l'alignement.

En zone UP 10

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

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

Les clôtures sont implantées à l'alignement.

2. Cas particuliers

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

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

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales

En zone UP 9

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

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

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

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

En zone UP 10

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

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

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

2. Dispositions particulières

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

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

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

1. Champs d'application

En zone UP 9

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

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

En zone UP 10

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

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

2. Dispositions particulières

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

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

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

7. Emprise au sol des constructions

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

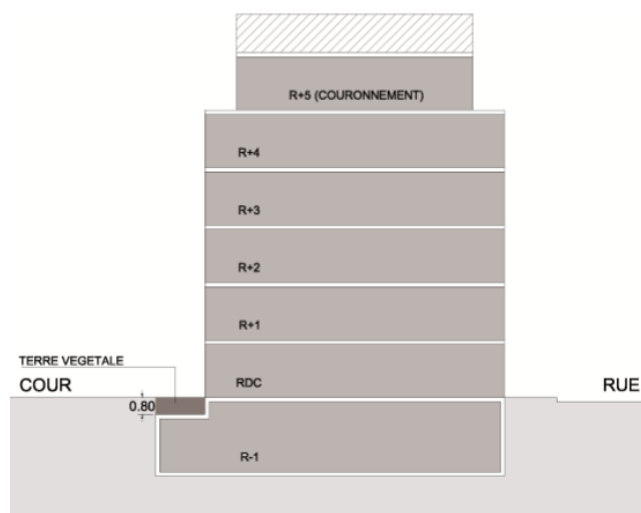
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Dispositions générales

En zone UP 9

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

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



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

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

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

En secteur UP 10

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

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

2. Dispositions particulières

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

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

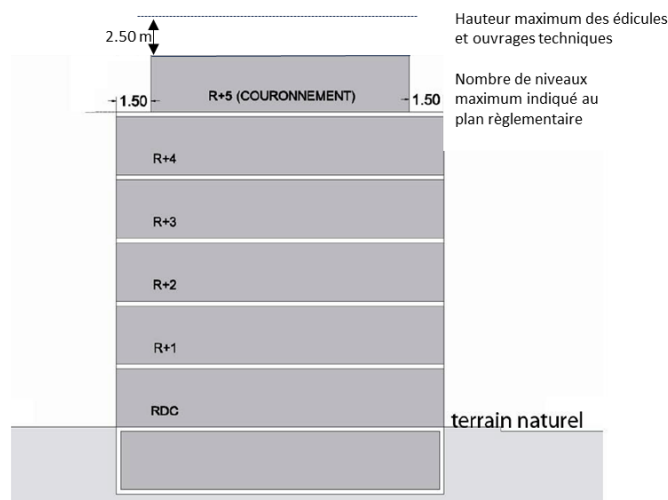
Les gabarits maximums des bâtiments pourront être réglés selon 2 principes : principe du niveau de couronnement ou principe de l'enveloppe continue. Ces gabarits ne constituent pas une forme architecturale, celle-ci étant réglementée dans l'article 10 « Aspect extérieur des constructions ».

La hauteur du mur antibruit situé à l'intersection de la rue Marcel Duchamp et du chemin de Montjean s'inscrira dans la cohérence de la hauteur des bâtiments des lots K et J et ne pourra excéder R+9.

Principe du niveau de couronnement

Le(s) niveau(x) de couronnement seront implantés en retrait de 1,50 mètre minimum de tout point de toutes les façades. Les doubles attiques sont autorisés, dans ce cas, les deux derniers niveaux de construction sont

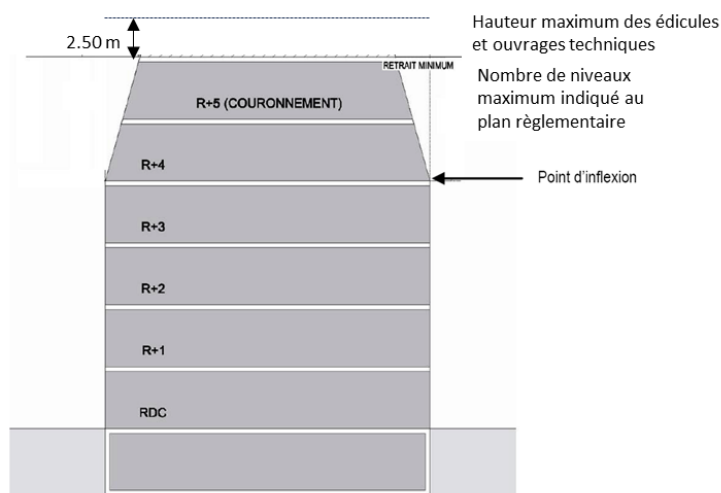
implantés en retrait d'1,50 mètre du nu de la façade du niveau inférieur. Les doubles attiques sont préférentiellement positionnés sur les façades situées le long de l'alignement.



Exemple pour un bâtiment type R+5

Principe de l'enveloppe continue

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



Exemple pour un bâtiment type R+5

2. Dispositions particulières

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

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

10. Aspect extérieur des constructions

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

1. Aspect extérieur

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Clôtures

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

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

3. Accès

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

4. Les locaux de stockage des déchets

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

5. Les antennes

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

6. Principe de porosité des îlots

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

7. Protection contre les nuisances sonores

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

11. Stationnement

1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

Les normes fixées doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

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

et de l'habitation et de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

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

Destinations	Nombre de places requises
	Stationnement automobile
Habitation	<p>Logement :</p> <p>Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (TVM, RER B, RER C) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de surface de plancher et une place par tranche de 60 m² au-delà. <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <p>Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,5 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :</p>

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

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

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

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

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

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

4. Dispositions particulières

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

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

12. Performances énergétiques et environnementales

1. Performance énergétique

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

Le recours au réseau de chaleur urbain sera privilégié.

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

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

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

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

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

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

2. Performance environnementale

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

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

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

3. Locaux de stockage de déchet

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

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

Règlement de la zone UP 11 – Fresnes – ZAC Charcot-Zola

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

1. Destinations et sous-destinations

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

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

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

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

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

1. Disposition générale

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

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

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

2. Voirie

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

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

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

3. Accès

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

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

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

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

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

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

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

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

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

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

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

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

2. Cas particuliers

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

- Pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,

- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- Pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

1. Champs d'application

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

2. Dispositions particulières

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

7. Emprise au sol des constructions

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

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

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

1. Traitement des espaces libres

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

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

2. Dispositions particulières

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

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

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

2. Cas particuliers

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

10. Aspect extérieur des constructions

1. L'aspect extérieur

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

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

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

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

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

Les lucarnes élargies sont interdites.

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

Les toits terrasses sont autorisés.

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

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

2. Les clôtures

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

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

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

11. Stationnement

1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

Les normes fixées doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

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

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

Destinations	Nombre de places requises
	Stationnement automobile

Habitation	<p>Logement :</p> <p>Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'untransport collectif en site propre (TVM, RER B, RER C) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de surface de plancher et une place par tranche de 60 m² au-delà. <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <p>Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'untransport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,5 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :</p>
------------	--

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

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

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

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

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

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

4. Dispositions particulières

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions

prévus au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 mètres de la construction :

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

12. Performances énergétiques et environnementales

1. Performance énergétique

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

Le recours au réseau de chaleur urbain sera privilégié.

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

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

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

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

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

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

2. Performance environnementale

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

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

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

3. Locaux de stockage de déchet

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

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

Règlement de la zone UP 12 – Fresnes – ZAC Charcot-Zola

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

1. Destinations et sous-destinations

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

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

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

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

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

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

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			L'artisanat et commerce de détail sont autorisés à condition d'être en rez-de-chaussée
	Restauration			
	Commerce de gros			

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

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

1. Disposition générale

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

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

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

2. Voirie

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

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

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

3. Accès

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

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

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

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

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

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

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

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

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

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

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

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

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

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

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

2. Dispositions particulières

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

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

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dispositions générales

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

2. Dispositions particulières

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

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

1. Champs d'application

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

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

2. Dispositions particulières

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

7. Emprise au sol des constructions

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

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

1. Traitement des espaces libres

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

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

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

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

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

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

La hauteur plafond rattachée à l'altitude de la voirie prise à l'axe des bâtiments est de 18 mètres.

Le nombre de niveaux est inscrit au plan masse réglementaire.

2. Dispositions particulières

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

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

Les annexes et constructions autorisées en fond de parcelles ne pourront excéder une hauteur de 3,20 mètres dans la mesure où sa hauteur sur la limite séparative n'excède pas 2,60 mètres.

10. Aspect extérieur des constructions

1. L'aspect extérieur

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

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

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

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

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

Les lucarnes élargies sont interdites.

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

Les toits terrasses sont autorisés.

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

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

2. Les clôtures

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

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

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

11. Stationnement

1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

Les normes fixées doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

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

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

Destinations	Nombre de places requises
	Stationnement automobile
Habitation	<p>Logement :</p> <p>Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (TVM, RER B, RER C) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de surface de plancher et une place par tranche de 60 m² au-delà. <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <p>Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,5 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :</p>

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

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

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

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

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

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

4. Dispositions particulières

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

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

12. Performances énergétiques et environnementales

1. Performance énergétique

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

Le recours au réseau de chaleur urbain sera privilégié.

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

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

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

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

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

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

2. Performance environnementale

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

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

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

3. Locaux de stockage de déchet

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

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

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

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

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

Villes concernées par un PAPAG :

Ivry-sur-Seine :

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

Zone non aedificandi

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

Villejuif :

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

Arcueil :

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

Emplacements réservés

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

3.2. Mixité fonctionnelle et sociale

« Linéaire commercial et artisanal »

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

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

« Linéaire de mixité d'activités »

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

« Linéaire actif »

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

Secteurs de mixité fonctionnelle

Ivry-sur-Seine

Iss1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique et pour les unités foncières supérieures à 400 m², toute construction doit comporter au moins 50 % de surface de plancher dédié à une ou plusieurs destinations autres que celles relevant de l'habitation, dans le respect des destinations autorisées de la zone.

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

3.3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Emprise au sol spécifique identifié sur le document graphique

Ivry-sur-Seine :

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

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

Arcueil :

Ar1 : Tout projet doit respecter les dispositions suivantes :

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

Ivry-sur-Seine :

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

Hauteur spécifique identifié sur le document graphique

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

Ivry-sur-Seine :

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

Orly

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

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

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

Secteurs à plan masse

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

Chevilly-Larue :

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

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

Fresnes :

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

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

Documents graphiques sectorisés

Choisy-le-Roi :

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

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

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

Dispositions relatives aux travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Démolition

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

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

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

Isolation

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

Insertion des constructions à proximité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Espaces paysagers d'usage collectif

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont néanmoins autorisés :

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

Tout nouveau projet urbain de construction ou de rénovation instruit dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (notamment permis de construire ou d'aménager), dont le terrain d'assiette est supérieur à 1 000 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).

Zones humides probables

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

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

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

Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares

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

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

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

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

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

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