

Plan

Local

Urbanisme

intercommunal

4.5 Règlement en zones UP

DOSSIER APPROBATION

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

1. Dispositions générales du règlement des zones de projets UP

1.1. Champ d'application territorial du PLUi

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

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

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

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

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articulation du règlement avec les plans masses

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

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

Articulation du règlement avec les schémas

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

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

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

Annexes réglementaires sur le patrimoine bâti et le patrimoine naturel

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

1.4. Organisation et contenu du présent règlement

Structure du dispositif réglementaire

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

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

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

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

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

Utilisation du présent règlement

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

Si concerné par un secteur d'OAP sectorielle :

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

1.5. Hiérarchie des normes et dispositions spécifiques

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

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

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

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

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

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

Règle particulière pour les équipements publics et d'intérêt collectif

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

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

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

Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

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

A titre d'information :

Article R111-2 du code de l'urbanisme

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

Article R111-4 du code de l'urbanisme

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

Article R111-25 du code de l'urbanisme

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

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

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

Article R111-26 du code de l'urbanisme

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

Article R111-27 du code de l'urbanisme

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

Adaptations mineures

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

Reconstruction après destruction ou démolition

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

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

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

Application du règlement aux lotissements

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

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

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

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

Risques liés aux inondations

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

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

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

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

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

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

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

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

47,50 m.	Rue Bergonié, Cité Jeanne d'Arc.
48,00 m.	Rue Léon Bernard.
48,50 m.	Avenue de la Mairie, Rues de la Tuilerie, du Docteur Emile Roux, de Verdun, 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 le Société de Manutention des carburants d'aviation (SMCA) sur le territoire des communes d'Athis-Mons et de la Villeneuve-le-Roi, approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 22 juin 2011 ;
- Plan de Prévention du Risque Technologique autour du site pétrolier EFR France (ex DELEK France) implanté 5 rue Tortue sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 mars 2015 ;
- Plan de Prévention du Risque Technologique autour du site pétrolier exploité par la Société Pétrolière du Val-de-Marne sur le territoire de la commune de Villeneuve-le-Roi, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juillet 2016.

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

Nuisances liées aux bruits

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

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

A titre d'information :

Article L112-10 du code de l'urbanisme

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

A cet effet :

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

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

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

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

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

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

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

Article L112-12 du code de l'urbanisme

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

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

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

(1) Sous réserve de mesures d'isolation acoustique

Nuisances liées à la pollution des sols

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

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

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

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

Les bureaux d'études certifiés sont disponibles sur les sites internet du ou des organismes de certification accrédités. Ce ou ces organismes sont répertoriés par le COFRAC (www.cofrac.fr). 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.

Zones UP 40 Villeneuve-le-Roi – OIM du centre-ville

Villeneuve-le-Roi - Zone UP 40 : Cette zone couvre le secteur du centre-ville autour du marché de la faisanderie de Villeneuve-le-Roi.

1. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			A condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

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

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

- les dépôts couverts et non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

1. Les voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

2. L'accès sur l'unité foncière

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0,90 mètre minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

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

Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

Eaux pluviales

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

2. Réseaux de distribution d'énergie et de communication électronique

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

3. Déchets

Ce local de remisage doit être conçu, quant à ses dimensions, sa disposition et ses accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;

La surface du locale doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune pourra être consulté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,60 mètre d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine surplombé.

2. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées y compris lorsqu'elles ne sont pas ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer, soit en retrait avec un minimum de 2 mètres.

3. Règles particulières

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifie par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant...) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8 mètres.
- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5m de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé vis-à-vis de l'alignement ou en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

Les constructions qui disposent d'une façade donnant sur la rue du Général de Gaulle, devront privilégier une implantation sur les limites séparatives et dans la continuité des façades avant et arrière voisines, en tenant tout particulièrement compte des gabarits du bâti des immeubles voisins et contigus.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de baies, un retrait de 4 mètres minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 mètres, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 mètres.
- En présence de baies, un retrait de 8 m minimum sera exigé.

Il est précisé que la distance par rapport aux limites séparatives se calculera à partir de la façade ou de tout débord de façade.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

2. Règles particulières

2.1 Règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de la façade de la construction : $D \geq H$.

Les constructions devront respecter un recul de 4 mètres minimum si elles ne comportent pas de baies et 8 mètres minimum si elles comportent des baies.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

2.2 Dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas la règle générale peuvent être autorisées à condition que :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de baies ;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, et donc d'améliorer les performances thermiques d'un bâtiment existant, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre.
- En cas de disposition de cour commune.

Les annexes dont la hauteur est inférieure à 2,60 m peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle, à l'exception des garages qui devront être implantés dans la bande d'une largeur de 20 m prise par rapport à l'alignement ou dans le prolongement de la construction principale.

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

Il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans cette zone.

7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions en superstructure n'est pas réglementée.

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

1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

2. Règles générales

Les espaces libres ne sont pas réglementés.

En cas d'espaces libres, une épaisseur de 40 cm minimum de substrat est à privilégier.

En cas de toiture terrasses, l'épaisseur minimale de terre végétale est de 40 cm.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit. Il doit être planté au minimum 1 arbre par fraction de 150 m² d'espace libre de toute construction ou éléments de construction pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol. La décimale est arrondie à l'unité supérieure. Les arbres existants sont comptabilisés dans ce calcul.

9. Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder 15 mètres au point le plus haut.

En cas de toiture terrasse, la hauteur à l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et dans la limite de 1 niveau en plus ou en moins.

La hauteur peut être majorée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLUi.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article réglementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Par ailleurs pour les bâtiments d'habitation (hors annexes) existants avant le PPRI et implantés en fond de parcelle, il sera possible de réaliser une surélévation à condition que la plancher soit au-dessus de la cote des PHEC majorée (20 cm) et que la surélévation représente un niveau complet habitable (la surface de plancher doit représenter 30% de la surface de plancher affectée à l'habitation et être d'au moins 20 m²). Cette surélévation sera limitée à un seul niveau et dans la limite de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur de l'existant.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Aménagement des constructions existantes

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

Éléments de bâtis et de paysage à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des immeubles ou éléments répertoriés au titre du patrimoine localisés sur le plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (immeubles, cours, clôtures...) doivent être conçus de façon à conserver les dispositions architecturales d'origine et existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituer les dispositions architecturales d'origine.

Les travaux d'isolation sont à privilégier par l'intérieur. En cas d'isolation par l'extérieur, les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) en particulier ceux visibles depuis l'espace public sont à préserver.

3. Constructions nouvelles

3.1 Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnancement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Au niveau des limites séparatives, les extrémités des terrasses sur rue seront pourvues d'un pare-vue latéral d'une hauteur de 1,90 mètre minimum.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les accès, en façade sur rue, ou aux surfaces de stationnement seront traités par des porches ; Les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

3.2 Façades commerciales

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à déclaration préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée afin d'identifier clairement la fonction commerciale.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

La vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc.) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc.) de la façade.

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, toutefois ils pourront être autorisés à l'extérieur pour des raisons de sécurité, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public sauf si ceux-ci sont nécessaires vis-à-vis de la sécurité. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

3.3 Toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45° ;
- les toitures-terrasses dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction ;
- les toitures terrasses non accessibles à condition de respecter au moins l'une des conditions ci-dessous :
 - o Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, dispositif éolien...) ;
 - o Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le principe du « zéro rejet » ;
 - o Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels que corniches débordantes, toits et éléments de façade pleins.

Les baies d'éclairage des combles devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible ou en fibrociment sont interdites. L'utilisation du bac acier est autorisée uniquement sous réserve d'une harmonie avec la façade de la construction et d'une justification technique.

Les dispositifs de sécurité tels les garde-corps des balcons et terrasses et les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les garde-corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes et ne doivent pas être vus depuis l'espace public.

3.4 Clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. La hauteur maximum des piliers : 2,20 mètres.

Des possibilités de hauteurs plus importantes sont autorisées pour les Equipements d'intérêts collectif et des services publics sans pouvoir dépasser 2,50 mètres.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés.

Les nouvelles clôtures de type « petite faune » sont encouragées afin de permettre de laisser passer la petite faune terrestre (ouvertures ponctuelles en bas de la clôture de format 15 x 15 cm tous les 10 mètres le long de la clôture 35 ou surélévation de 10 à 12 cm du sol).

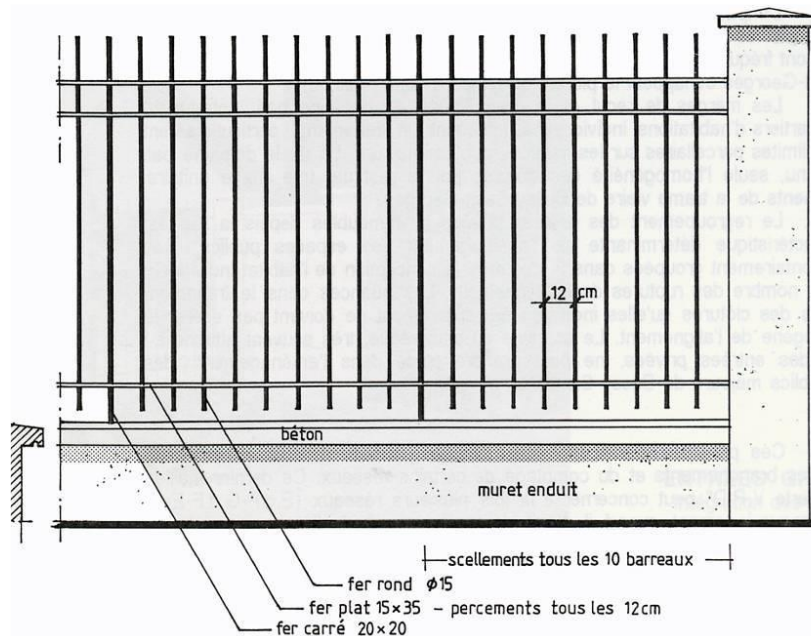
Les clôtures bordant les voies :

En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles seront composées soit :

- D'un muret plein d'1/3 de la hauteur de la clôture, surmonté d'un barreaudage vertical fin ajouré représentant 2/3 de la hauteur totale de la clôture et doublée d'une haie végétale.
- D'un grillage maillé doublé d'une haie végétale ;
- Les brises vues autres que tôle de festonnage visibles depuis la voie sont interdits.

Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Principe de grille de clôture :



Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- D'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- D'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, le soubassement plein maçonné sera d'1/3 de hauteur surmonté, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie de 2/3 de hauteur.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique. Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entre voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

4. Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Pour le bâti remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de façon à limiter les impacts visuels perçus depuis l'espace public.

Pour les autres constructions, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

5. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

6. Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

11. Stationnement

1. Règles générales

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées à l'article 1 du présent règlement de zone. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

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.

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

Les 2/3 au moins des places de stationnement devront être couvertes, sauf pour les programmes créant moins de 3 logements.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requises par le PLUi est atteint en accès direct.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

2. Les prescriptions en matière de stationnement motorisé

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes :

Constructions destinées à l'habitation

- 1 place par logement
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires : 1 place par logement

Constructions destinées au commerce à l'artisanat

- Non réglementé

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité
- Le stationnement pourra être mutualisé avec d'autres destinations

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de places est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

3. Les prescriptions en matière de stationnement des cycles

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Un emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement. Les emplacements peuvent être étagés sur maximum 2 niveaux sous la forme de doubles racks afin de diminuer le besoin de surface au sol.

Les locaux dédiés devront être pourvus de dispositifs d'attache.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 1 emplacement par logement,
- pour les logements à partir de 3 pièces principales : au minimum 2 emplacements par logement.

Constructions à usage tertiaire

Il doit être prévu au minimum un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher

Il doit être prévu au minimum un nombre d'emplacements correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Equipements publics

- Suivant les besoins induits par l'activité ;
- Le stationnement pourra être mutualisé avec d'autres destinations.

Zones UP 41 – Villeneuve-le-Roi – OIM de la gare

Villeneuve-le-Roi - Zone UP 41 : Cette zone couvre le secteur de la gare de Villeneuve-le-Roi.

1. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			A condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

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

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

- les dépôts couverts et non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

1. Les voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

2. L'accès sur l'unité foncière

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0,90 mètre minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

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

Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

Eaux pluviales

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

2. Réseaux de distribution d'énergie et de communication électronique

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

3. Déchets

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comportant au moins 2 logements ou des commerces, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Ce local de remisage doit être conçu, quant à ses dimensions, sa disposition et ses accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;

La surface du locale doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune pourra être consulté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,60 mètre d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine surplombé.

2. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées y compris lorsqu'elles ne sont pas ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres.

3. Règles particulières

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifie par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant...) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8 mètres.
- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5 mètres de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé vis-à-vis de l'alignement ou en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

Les constructions qui disposent d'une façade donnant sur la rue du Général de Gaulle, devront privilégier une implantation sur les limites séparatives et dans la continuité des façades avant et arrière voisines, en tenant tout particulièrement compte des gabarits du bâti des immeubles voisins et contigus.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de baies, un retrait de 4 mètres minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 mètres, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 mètres.
- En présence de baies, un retrait de 8 mètres minimum sera exigé.

Il est précisé que la distance par rapport aux limites séparatives se calculera à partir de la façade ou de tout débord de façade.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

2. Règles particulières

2.1 Règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de la façade de la construction : $D=H$.

Les constructions devront respecter un recul de 4 m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8 m minimum si elles comportent des baies.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

2.2 Dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas la règle générale peuvent être autorisées à condition que :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de baies ;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, et donc d'améliorer les performances thermiques d'un bâtiment existant, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre.
- En cas de disposition de cour commune.

Les annexes dont la hauteur est inférieure à 2,60 mètres peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle, à l'exception des garages qui devront être implantés dans la bande d'une largeur de 20 mètres prise par rapport à l'alignement ou dans le prolongement de la construction principale.

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

Les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment et avec une distance minimale à :

- 8 mètres si la façade comporte des baies.
- 4 mètres si la façade ne comporte pas des baies.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Il est précisé que la distance par rapport aux limites séparatives se calculera à partir de la façade ou de tout débord de façade.

7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions en superstructure n'est pas réglementée.

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

1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

2. Règles générales

Les espaces libres ne sont pas réglementés.

En cas d'espaces libres, une épaisseur de 40 cm minimum de substrat est à privilégier.

En cas de toiture terrasses, l'épaisseur minimale de terre végétale est de 40 cm.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit. Il doit être planté au minimum 1 arbre par fraction de 150 m² d'espace libre de toute construction ou éléments de construction pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol. La décimale est arrondie à l'unité supérieure. Les arbres existants sont comptabilisés dans ce calcul.

9. Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder 23 mètres au point le plus haut.

En cas de toiture terrasse, la hauteur à l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et dans la limite de 1 niveau en plus ou en moins.

La hauteur peut être majorée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLUi.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article réglementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Par ailleurs pour les bâtiments d'habitation (hors annexes) existants avant le PPRI et implantés en fond de parcelle, il sera possible de réaliser une surélévation à condition que la plancher soit au-dessus de la cote des PHEC majorée (20 cm) et que la surélévation représente un niveau complet habitable (la surface de plancher doit représenter 30% de la surface de plancher affectée à l'habitation et être d'au moins 20 m²). Cette surélévation sera limitée à un seul niveau et dans la limite de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur de l'existant.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Aménagement des constructions existantes

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

Éléments de bâtis et de paysage à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des immeubles ou éléments répertoriés au titre du patrimoine localisés sur le plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (immeubles, cours, clôtures...) doivent être conçus de façon à conserver les dispositions architecturales d'origine et existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituer les dispositions architecturales d'origine.

Les travaux d'isolation sont à privilégier par l'intérieur. En cas d'isolation par l'extérieur, les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) en particulier ceux visibles depuis l'espace public sont à préserver.

3. Constructions nouvelles

3.1 Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 mètres de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnancement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Au niveau des limites séparatives, les extrémités des terrasses sur rue seront pourvues d'un pare-vue latéral d'une hauteur de 1,90 mètre minimum.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les accès, en façade sur rue, ou aux surfaces de stationnement seront traités par des porches ; Les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

3.2 Façades commerciales

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à déclaration préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée afin d'identifier clairement la fonction commerciale.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

La vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc.) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc.) de la façade.

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, toutefois ils pourront être autorisés à l'extérieur pour des raisons de sécurité, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public sauf si ceux-ci sont nécessaires vis-à-vis de la sécurité. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

3.3 Toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45°,
- les toitures-terrasses dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction,
- les toitures terrasses non accessibles à condition de respecter au moins l'une des conditions ci-dessous :
- Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, dispositif éolien...),
- Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le principe du « zéro rejet »,
- Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels que corniches débordantes, toits et éléments de façade pleins.

Les baies d'éclairage des combles devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible ou en fibrociment sont interdites. L'utilisation du bac acier est autorisée uniquement sous réserve d'une harmonie avec la façade de la construction et d'une justification technique.

Les dispositifs de sécurité tels les garde-corps des balcons et terrasses et les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les garde-corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes et ne doivent pas être vus depuis l'espace public.

3.4 Clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. La hauteur maximum des piliers : 2,20 mètres.

Des possibilités de hauteurs plus importantes sont autorisées pour les Equipements d'intérêts collectif et des services publics sans pouvoir dépasser 2,50 mètres.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés.

Les nouvelles clôtures de type « petite faune » sont encouragées afin de permettre de laisser passer la petite faune terrestre (ouvertures ponctuelles en bas de la clôture de format 15 x 15 cm tous les 10 mètres le long de la clôture 35 ou surélévation de 10 à 12 cm du sol).

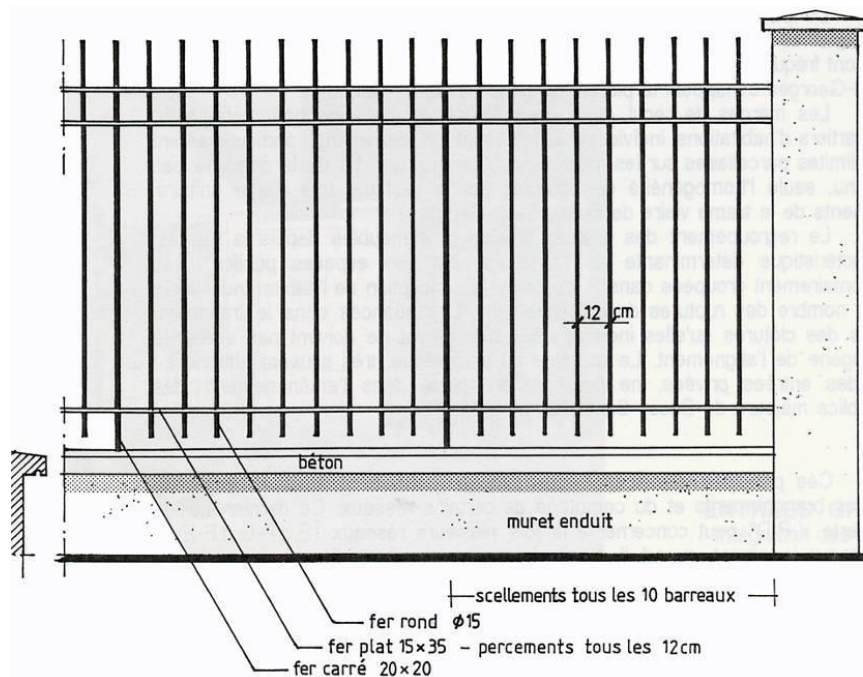
Les clôtures bordant les voies :

En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles seront composées soit :

- D'un muret plein d'1/3 de la hauteur de la clôture, surmonté d'un barreaudage vertical fin ajouré représentant 2/3 de la hauteur totale de la clôture et doublée d'une haie végétale.
- D'un grillage maillé doublé d'une haie végétale ;
- Les brises vues autres que tôle de festonnage visibles depuis la voie sont interdits.

Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Principe de grille de clôture :



Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- D'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- D'une partie maçonnerie et une partie en claire-voie. Dans ce cas, le soubassement plein maçonné sera d'1/3 de hauteur surmonté, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie de 2/3 de hauteur.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique. Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

4. Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Pour le bâti remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de façon à limiter les impacts visuels perçus depuis l'espace public.

Pour les autres constructions, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades

5. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

6. Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

11. Stationnement

1. Règles générales

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées à l'article 1 du présent règlement de zone. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

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.

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

Les 2/3 au moins des places de stationnement devront être couvertes, sauf pour les programmes créant moins de 3 logements.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requises par le PLUi est atteint en accès direct.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

2. Les prescriptions en matière de stationnement motorisé

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes :

Constructions destinées à l'habitation

- 1 place par logement à partir du T2,
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement,
- Constructions à vocation d'hébergement (ex. résidence sénior, résidence universitaire) : le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du

bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, et sa localisation dans la commune.

Constructions destinées au commerce à l'artisanat

- Non réglementé.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité,
- Le stationnement pourra être mutualisé avec d'autres destinations.
-

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de places est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

3. Les prescriptions en matière de stationnement des cycles

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Un emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement. Les emplacements peuvent être étagés sur maximum 2 niveaux sous la forme de doubles racks afin de diminuer le besoin de surface au sol.

Les locaux dédiés devront être pourvus de dispositifs d'attache.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu pour tout projet déposé à compter de l'application du décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments et de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 1 emplacement par logement,
- pour les logements à partir de 3 pièces principales : au minimum 2 emplacements par logement.

Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher

Il doit être prévu pour tout projet déposé à compter de l'application du décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments et de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, au minimum un nombre d'emplacements correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Equipements publics

- Suivant les besoins induits par l'activité ;
- Le stationnement pourra être mutualisé avec d'autres destinations.

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 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.