

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 FÉVRIER 2023**

L'an deux mille vingt trois, le neuf février, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Pierre GARZON, Maire. La séance est ouverte à 17 heures.

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice :  
45

**PRÉSENTS :**

M. Pierre GARZON, Mme Anne-Gaëlle LEYDIER, M. Gilbert CHASTAGNAC, M. Alain WEBER, Mme Julie LAMBILLIOTTE, M. Christophe ACHOURI, Mme Rakia ABDOURAHAMANE, M. Mostefa SOFI, Mme Sylvie MANTION, M. Gilles LAFON, Mme Mamilla KADRI, M. Guillaume BULCOURT, Mme Bianca BRIENZA, M. Ahcène SAADI, Mme Cathy MOROT, M. Carel ASSOGBA, Mme Valérie MORIN, M. Guillaume DU SOUICH, M. Philippe MEYNE, M. Thierry DUBOC, M. Maxime PLUSQUELLEC, M. Mohand OUAHRANI, Mme Malika KACIMI, Mme Nadine PASQUET, M. Kévin PARRA RAMIREZ, Mme Nadia REKRIS, M. Alain LIPIETZ, M. Ozer OZTORUN, M. Antonin COIS, Mme Marie-France ETTORI, M. Alain MILLE, M. Mahrouf BOUNEGTA, Mme Christelle ESCLANGON, Mme Aducinda DA SILVA, M. Mamadou TOUNKARA

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

Mme GANDAIS par M. LIPIETZ  
Mme MUNOZ par M. COIS  
Mme BELLIN par M. GARZON  
Mme TAILLE-POLIAN par M. LAFON  
M. RAMOS par M. BOUNEGTA

**ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :**

Mme Dalila BAKOUR  
M. André MIMRAN  
Mme Fadma OUCHARD  
Mme Valérie ARLÉ  
M. Marc BADEL

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. Mme Valérie MORIN a été désignée pour remplir cette fonction, qu'elle a acceptée.

**DÉLIBÉRATION N° DEL2023\_018**

**SÉANCE DU 9 FÉVRIER 2023**

**OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEJUIF - DEMANDE D'ENGAGEMENT DE LA PROCÉDURE À L'EPT GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE**

**VU** le Code général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2121-29, L. 5219-2 et suivants ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 à L.153-40 et L. 153-45 à L. 153-48 ;

**VU** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi « NOTRe » ;

**VU** le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villejuif approuvé le 16 décembre 2015, mis à jour le 9 septembre 2016 et le 1er mars 2019, modifié par délibération du Conseil Territorial le 15 avril 2017, mis en compatibilité par délibération du Conseil Territorial le 28 mai 2019 (modification n°1) et modifié par délibération du Conseil Territorial le 29 juin 2021 (modification n°2) ;

**VU** la délibération n°2020-07-15\_1863 du Conseil Territorial du 15 juillet 2020 relative à l'élection du Président de l'Établissement public territorial ;

**VU** la délibération du Conseil Territorial n°2021-01-268\_2217 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en date du 26 janvier 2021 ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal n°106\_2022 en date du 29 juin 2022 prescrivant la modification n°3 qui est annulée et que la présente délibération remplace ;

**CONSIDÉRANT** l'objectif de favoriser la réalisation de logements plus grands, répondant aux besoins des familles Villejuifaises.

**CONSIDÉRANT** l'objectif de développement de la nature en ville.

**CONSIDÉRANT** la nécessité de mettre à jour les normes de stationnement vélo.

**CONSIDÉRANT** la mise à jour du Code de l'urbanisme depuis l'approbation du PLU en 2015.

**CONSIDÉRANT** la nécessité d'annexer au PLU les nouvelles délibérations concernant le droit de préemption urbain, la taxe d'aménagement et les périmètres de projet urbain partenarial.

**CONSIDÉRANT** que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD), de réduire un espace boisé classé une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**CONSIDÉRANT** en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

**CONSIDÉRANT** que, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, les modifications proposées pour faire évoluer le PLU relèvent de la procédure simplifiée car n'auront pas pour conséquence de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**CONSIDÉRANT** en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :**

**Article 1** : Emet un avis favorable pour la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejuif.



**Article 2** : Sollicite l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour qu'il engage la procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville.

**Article 3** : La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- affichage pendant une durée d'un mois au siège de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Villejuif,
- mention de cet affichage inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

**Article 4** : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Créteil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Secrétaire de séance

**Pierre GARZON**  
Maire  
Conseiller départemental du Val-de-Marne

**Adoptée à 40 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention**

**Retrait :**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE VILLEJUIF



### 5.4 - LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES





Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le



ID : 094-219400769-20230301-DEL2023\_018-DE

## LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES

### Liste des éléments patrimoniaux classés et/ou inscrits aux monuments historiques

Type de bâti	Adresse
Groupe scolaire Karl Marx	12 avenue Karl Marx
Église Saint Cyr/ Sainte Julitte	2 ruelle au Puits
Mire de Cassini	157 bis avenue de Paris
Ancien hôtel de la capitainerie des chasses	87-89-91 rue Jean Jaurès

### Liste des éléments patrimoniaux « remarquables » protégés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme.

N° fiche	Type de bâti	Adresse	Justifications de la protection patrimoniale
1	Maison de ville	10 bis rue Jean Jaurès Parcelle 311 – 000 R01	Villa en meulière du début 1900. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
2	Maison de ville (anciens bains douche)	12 rue Jean Jaurès Parcelle 79 – 000 M01	Construit en 1929, cet ancien établissement de bains douches abrite l'actuel centre de santé dentaire Danielle Casanova. Édifice présentant un intérêt historique.
3	Maison de ville (actuelle maison des syndicats)	16 rue Jean Jaurès Parcelle 182 – 000 M01	Maison construite entre 1900 et 1914, dont le rez-de-chaussée abrita à l'origine un bureau des postes, télégraphes et téléphones. Bâtiment présentant un intérêt historique.
4	Maison bourgeoise	22 bis rue Jean Jaurès Parcelle 99 – 000 M01	Maison construite en 1903 pour le laitier en gros Charles Gabillot fils. L'écurie et le logement de gardiens ont disparu après 1945, tandis que des boutiques étaient édifiées à l'emplacement du jardin. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
5	Maison bourgeoise	26 rue Jean Jaurès Parcelle 90 – 000 Z01	Ancienne villa en meulière construite en 1902. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
6	Maison bourgeoise (actuelle maison des associations)	54 rue Jean-Jaurès Parcelle 310 – 000 X01	Bâtiment antérieur à 1830 construit essentiellement en moellon. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
7	Maison bourgeoise (actuelle maison de Justice et du Droit)	65 rue Jean Jaurès Parcelle 229 – 000 S01	Ancien hôpital de campagne pendant la bataille de 1870, cette maison servit pour y installer la première crèche villejuivoise. Réhabilitée en 2010-2011, la bâtisse accueille l'actuelle maison de Justice et du Droit.
8	Villa (actuel conservatoire de musique)	159 avenue de Paris Parcelle 35 – 000 R01	Belle villa qui témoigne du décaissement de l'avenue de Paris ayant appartenu à la famille Sevin. Elle fut achetée par la ville en 1936 pour servir de dispensaire de la goutte au lait.
9	Maison bourgeoise	163 avenue de Paris Parcelle 229 – 000 R01	Édifice remarquable construit à la fin du 19e siècle.
10	Maison de ville	41 avenue de la République Parcelle 82 – 000 AS01	Maison individuelle, érigée début 1900 par l'architecte Adolphe Legros, présentant une architecture remarquable.
11	Hôpital Paul Guiraud	54 avenue de la République Parcelle 21 – 000 AC01	Ensemble remarquable faisant parti du programme de créations d'asiles en périphérie de la capitale, à la fin du 19e siècle. Il fut construit de 1882 à 1889 sur d'anciennes parcelles appartenant à la famille des Saint-Roman.
12	Immeuble	13 avenue Paul Vaillant-Couturier Parcelle 80 – 000 Z01	Datant de 1910, ce sont les premiers immeubles collectifs bourgeois du centre-ville.
13	Immeuble	15 avenue Paul Vaillant-Couturier Parcelle 226 – 000 Z01	Immeuble, construit en 1914 par l'architecte Adolphe Legros, sur une parcelle du lotissement du Domaine des Saint Roman.
14	Hôpital Paul Brousse	12 avenue Paul Vaillant-Couturier Parcelle 125 – 000 L01	Ensemble remarquable, qui fut à l'origine un hospice de vieillards construit par le département de la Seine, et conçu sur le plan de l'hôpital à pavillon. L'hôpital fut rattaché à l'APHP en 1962.

15	Immeuble	29 avenue Paul Vaillant-Couturier Parcelle 68 – 000 Z01	Immeuble remarquable, construit entre 1900 et 1913, participant de l'identité du quartier.
16	Chapelle Sainte-Colombe	23 rue Sainte Colombe Parcelle 136 – 000 AU01	Érigée en 1938, la chapelle est un témoignage de l'œuvre missionnaire des prêtres de banlieue. Édifice présentant un intérêt historique.
17	Maison de ville	9 rue Victor Hugo Parcelle 21 – 000 V01	Maison individuelle caractéristique de son époque de construction.
18	Église paroissiale sainte Thérèse de L'enfant Jésus	9 rue Sacco et Vanzetti Parcelle 237 – 000 D01	Chapelle construite en 1934 dans le cadre des chantiers du cardinal par l'architecte Charles Venner pour desservir les quartiers nord de Villejuif. Elle fut élevée au rang d'église paroissiale en 1949. Édifice présentant un intérêt historique.
19	Hôtel de ville	Esplanade Pierre-Yves Cosnier Parcelles 80 - 399 – 000 Y01	Maison seigneuriale construite en 1608 par le seigneur de l'Hay (aile nord accolée à l'église). Vendue en 1674 à la communauté des prêtres de Saint-Nicolas-de-Chardonnet qui l'agrandit au sud entre 1674 et 1739. Bien national à la Révolution, vendu à la Commune en 1845 qui y installe sa mairie. Édifice remarquable et présentant un intérêt historique.
20	Monument aux morts	Esplanade Pierre-Yves Cosnier	Monument inauguré en 1923 et dû au sculpteur Edmond Chrétien, portant les noms des 349 villejuifois morts à la première guerre mondiale.
21	Maison de ville moderne (dans un style contemporain)	14 rue René Hamon Parcelle 122 – 000 Y01	Maison individuelle construite en 1936, dont la cour abrite une sculpture et présentant une architecture remarquable (contemporain).
22	Maison de ville	39 rue René Hamon Parcelle 97 – 000 AB01	Ancien corps de ferme, témoignant du bourg ancien de Villejuif et présentant un intérêt historique.
23	Lotissement HBM « l'avenir de la zone »	Avenue de la Division Leclerc, rue Joseph Carlier et rue Louis Fabulet Parcelles 135-136-144-145	Ensemble de 256 logements construits en 1936-1937 pour reloger les habitants de l'ancienne zone entourant Paris. La Ville de Paris acheta le terrain en 1932 et le céda à une société paravent : l'Avenir de la Zone. Ensemble immobilier remarquable.
24	Maisons en série	5 bis à 17 rue du Moulin de Saquet Parcelles 57-58-59-60 – 000 X01	Ensemble immobilier remarquable qui date du premier quart du vingtième siècle.
25	Groupe scolaire Paul Vaillant-Couturier	4 place Paul Éluard Parcelle 15 – 000 BD01	Construit dans les années 1956-1958, le groupe scolaire est conçu par les architectes André Lurçat et Albert Michaut.
26	Maisons de ville	12-14 rue Guynemer Parcelles 96-97 – 000 X01	Maison construite en 1927 pour le docteur Sarazin, ce qui explique le plan à double circulation (cabinet, domicile). Maison individuelle présentant une architecture remarquable.
27	Immeuble	9 rue Dauphin Parcelle 19 – 000 B01	Immeuble de rapport construit en 1933 par l'architecte Louis Serville. Ensemble immobilier remarquable.
28	Bâti (pavillon du concierge de l'ancien château de Saint Roman)	3 rue du colonel Marchand Parcelle 55 – 000 Z01	De ce château érigé vers 1680 par Jean Duret, subsiste le logement du concierge. Pavillon présentant un intérêt historique.
29	Bâtis (partie des communs de l'ancien château de Saint Roman)	8-8bis-10 rue du colonel Marchand Parcelles 48-256-257 – 000 Z01	De ce château érigé vers 1680 par Jean Duret, a été conservée une partie des communs dénaturés. Bâtis présentant un intérêt historique.
30	Monument à Paul Vaillant-Couturier	Place Paul Éluard Parcelle 226 – 000 Z01	Inauguré à la mémoire de Paul Vaillant-Couturier en septembre 1958, ce monument se distingue par son buste réalisé par le sculpteur lyonnais Georges Salendre. Monument présentant un intérêt historique.
31	Maisons de ville	Début de la rue Le Bigot Parcelles 281-283-285-286-287-289-340-349 – 000 X01	Ensemble remarquable caractéristique de l'ancien bourg de Villejuif, qui participe à l'identité de quartier.
32	Maisons de ville	17-19 avenue Paul Vaillant Couturier Parcelles 77-368 – 000 Z01	Maisons individuelles caractéristiques de leur époque de construction.
33	Maison-atelier	55 rue Pasteur Parcelle 154 – 000 A01	Maison ouvrière surélevée avec intervention artistique de la fin du XXe siècle faisant référence à l'architecture grecque.



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5.4 Emplacements réservés

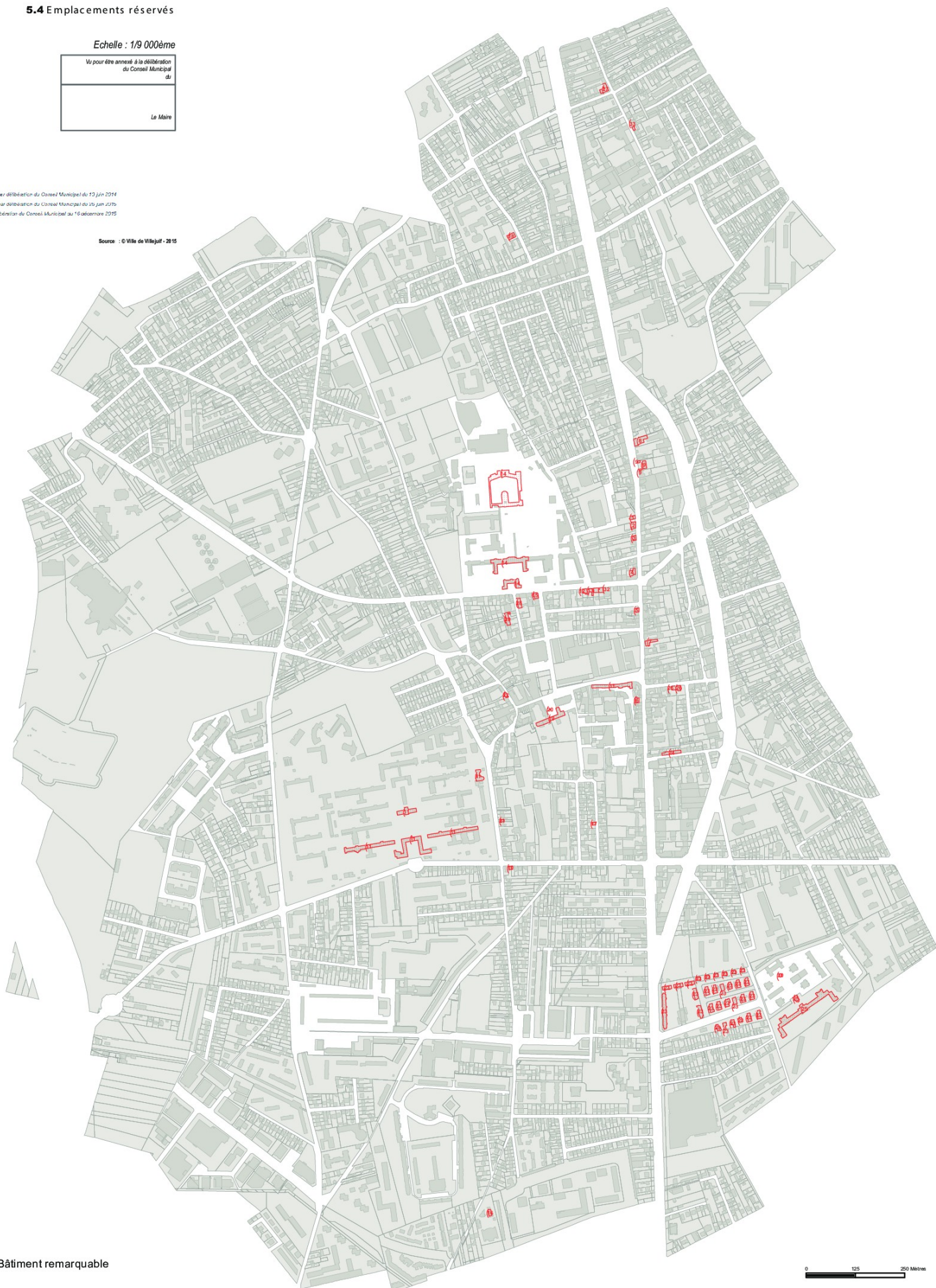
Echelle : 1/9 000ème

Un pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du  
  
Le Maire

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2014  
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 16 juin 2015  
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2015



Source : © Ville de Villejuif - 2015





Établissement public territorial  
Grand-Orly Seine Bièvre



Commune de Villejuif  
Département du Val-de-Marne

---

# Procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de la ville de Villejuif

DOSSIER DE MODIFICATION

## Sommaire

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
1. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU.....	4
a. <i>Contenu de la présente modification n°3 du PLU.....</i>	<i>4</i>
b. <i>Une modification simplifiée n°3 n'incluant plus la création d'un zonage Lebon-Lamartine.....</i>	<i>4</i>
2. PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	5
a. <i>Justification du choix de la procédure de modification simplifiée.....</i>	<i>5</i>
b. <i>Déroulement de la procédure.....</i>	<i>5</i>
3. ÉVOLUTIONS DU DOCUMENT D'URBANISME.....	7
a. <i>Logement.....</i>	<i>7</i>
b. <i>Végétalisation.....</i>	<i>9</i>
c. <i>Stationnement.....</i>	<i>11</i>
d. <i>Mise à jour / toilettage.....</i>	<i>14</i>



## Préambule

La commune de Villejuif, d'une superficie de 5,34 km<sup>2</sup>, est située en région Île-de-France dans le département du Val-de-Marne à 1,5 kilomètre au sud de Paris. Avec 54.964 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2018 (population légale), Villejuif est l'une des villes les plus attractives et dynamiques du département et de la Région. Véritable pôle de santé avec trois groupes hospitaliers – Paul Brousse, Paul Guiraud et Gustave Roussy, institut mondialement reconnu pour sa contribution dans la lutte contre le cancer – Villejuif inscrit son développement dans une logique métropolitaine. Ainsi, l'intermodalité sera renforcée sur la gare de Villejuif Louis-Aragon via l'arrivée du métro 15 – à horizon 2025 – qui assurera la desserte du futur quartier d'affaires et d'habitation et de l'hôpital P. Guiraud et une nouvelle gare sera créée au niveau de l'Institut Gustave Roussy faisant l'interconnexion entre les lignes 14 (livrée fin 2024) et 15 du réseau francilien.

Depuis le 1er janvier 2016, Villejuif a intégré la Métropole du Grand Paris (MGP) composée de Paris et de 11 territoires mis en place sous forme d'établissements publics territoriaux (EPT). Villejuif a ainsi rejoint, avec l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre, le nouvel Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) compétent en matière d'urbanisme.

Dans une volonté de respect de son identité forte, forgée par des siècles d'évolutions, de nombreux projets urbains prennent place sur le territoire communal. La ville souhaite maîtriser ces évolutions urbaines, pour un développement harmonieux et cohérent de Villejuif au service de ces habitants et co-construit avec eux.

La ville de Villejuif accompagne les évolutions urbaines de sa commune, tout en luttant, entre autres, contre les marchands de sommeil et l'habitat insalubre, en assurant le maintien du caractère pavillonnaire des secteurs d'habitat individuel et en assurant de manière plus pertinente la protection de l'environnement, le développement des espaces verts et de la biodiversité. D'autres documents permettent d'accompagner ces évolutions comme la mise en place d'un permis de louer sur la commune et la révision de la Charte de la promotion et de la construction.

Afin d'apporter des précisions dans le PLU,, la commune de Villejuif a décidé, avec l'accord de l'EPT GOSB, de lancer une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Pour rappel, le PLU de la commune de Villejuif a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2015, puis mis à jour le 9 septembre 2016 et le 1<sup>er</sup> mars 2019, et modifié par délibération du Conseil Territorial le 15 avril 2017 (modification n°1), puis mis en compatibilité par délibération du Conseil Territorial le 28 mai 2019 et modifié par délibération du Conseil Territorial le 29 juin 2021 (modification n°2).

## 1. Objet de la modification du PLU

### *a. Contenu de la présente modification n°3 du PLU*

Il est proposé de modifier le règlement du PLU pour apporter des compléments sur les sujets de :

- Logement (division foncière, taille des logements, définitions de sous-sol et de logement),
- Nature en ville (toitures végétalisées),
- Stationnement (stationnement vélos).

En outre, cette procédure permettra de modifier les zones UB et UC et d'effectuer un toilettage des articles pour une simplification du règlement, une compréhension facilitée et une interprétation commune des différents articles par les pétitionnaires et les instructeurs. Ce « toilettage » est le résultat des retours d'expérience par les équipes administratives de l'instruction des demandes d'autorisation de droit des sols.

De ce fait, au sein du règlement, certains articles des dispositions générales, des dispositions applicables aux zones urbaines et le lexique, le plan de zonage et les bâtiments remarquables (ajout de trois bâtiments : 17 et 19 avenue Paul Vaillant Couturier et 55 rue Pasteur) seront modifiés et les nouvelles délibérations concernant les périmètres de sursis à statuer, droit de préemption urbain, contrats de projet urbain partenarial et taxe d'aménagement seront annexés au PLU.

### *b. Une modification simplifiée n°3 n'incluant plus la création d'un zonage Lebon-Lamartine*

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain NPNRU Lebon-Lamartine, des règles relatives aux espaces libres et plantations, au stationnement, aux limites (séparatives, entre les constructions...) et à l'emprise au sol devront être intégrées. Toutefois, le projet n'est pas suffisamment abouti à ce stade pour établir ces règles précises.

C'est pourquoi, à la différence de la prescription initiale de la modification n°3 de droit commun du PLU de Villejuif (délibération N° 106\_2022 – séance du 29 juin 2022), il n'est pas proposé d'inscrire une nouvelle zone au PLU dédiée au secteur NPNRU Lebon-Lamartine.

Toutefois, une déclaration de projet sera portée ultérieurement par la Ville pour traiter le projet NPNRU Lebon-Lamartine. Ce décalage calendaire permettra d'approfondir les sujets de la densification des quartiers, du paysage urbain, et des impacts environnementaux.

## 2. Procédure de modification du PLU

### *a. Justification du choix de la procédure de modification simplifiée*

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, cette modification peut revêtir la forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

S'agissant d'un toilettage ne modifiant pas les règles de hauteur, de prospect et d'emprise au sol, la ville de Villejuif demande donc à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre d'engager une procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Villejuif.

### *b. Déroulement de la procédure*

La procédure de modification de droit commun comprend cinq étapes :

#### **Étape N°1 – Lancement de la modification simplifiée**

- Délibération au Conseil Municipal du 09 février 2023
- Arrêté du Président de l'intercommunalité initiant la modification (février 2023)
- Délibération au Conseil Territorial pour la « prescription des mesures de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du PLU en vue de son adaptation réglementaire »

---

#### **Étape N°2 – Saisine de l'Autorité environnementale pour avis**

2 mois : mars/avril 2023

---

#### **Étape N°3 – Consultation des personnes publiques associées et consultées**

Au plus tard 3 mois après la transmission du projet : mai à juillet 2023

---

#### **Étape N°4 – Mise à disposition du dossier de modification au public**

1 mois

- Dossier mis à disposition dans la ville
- Modifications éventuelles du projet de modification pour prendre en compte les avis

**Étape N°5 – Bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée**  
fin 2023

- Débat sur le bilan de la mise à disposition et sur l'approbation en Conseil Municipal
- Lecture en Bureau Territorial puis approbation en Conseil Territorial
- Contrôle de légalité, affichage et mise à disposition du dossier de PLU.

### 3. Évolutions du document d'urbanisme

Les modifications **surlignées en vert** proviennent de la présente procédure de modification n°3, les modifications **surlignées en jaune** proviennent de la première version de cette procédure de modification prescrite le 29 juin 2022, le ~~texte barré~~ provient du PLU approuvé le 16 décembre 2015 et supprimé pour cette modification.

#### a. Logement

##### Justification des modifications liées au logement

Les objectifs visés sont de limiter, dans les programmes neufs, la production de petits logements, facteur de sur-occupation et favoriser au contraire la réalisation de logements plus grands.

##### Modifications apportées au PLU, au niveau du règlement – pièce écrite :

- ✓ Adapter l'article 10 des dispositions générales pour permettre, indirectement, des terrains d'une superficie correcte et obtenir à la revente des terrains constructibles et réglementés dans les zones urbaines, hors secteurs de projet.

##### Réécriture :

**Article 10 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments**

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, **sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments**, ~~sur un même terrain de plusieurs bâtiments~~, les règles édictées ~~par le règlement du PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet~~ **au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.**

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières identifiées dans les zones correspondant aux secteurs opérationnels du projet Campus Grand Parc, Aragon et secteurs de projet – soit les zones UAa, UAb, UBa et UBb **qui s'apprécieront au regard de l'ensemble du projet.**

- ✓ Ajouter les définitions d'un logement et d'un sous-sol afin de lutter contre l'habitat indigne et insalubre et contre les marchands de sommeil.

##### Compléments :

**Logement**

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement. La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les

maisons individuelles et les immeubles collectifs. Selon l'Insee, un logement est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local sauf avec les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, etc.) ;
- indépendant, c'est-à-dire ayant une entrée avec un accès direct sur l'extérieur ou sur les parties communes de l'immeuble.

#### **Sous-sol**

Partie enterrée ou semi-enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel. Pour être considéré comme habitables, la ou les nouvelles pièces envisagées doivent impérativement respecter des règles de décence édictées au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 :

- fournir a minima un espace de 9 m<sup>2</sup> avec au moins 2,20 m de hauteur sous-plafond ou fournir au moins 20 m<sup>3</sup> de volume avec une hauteur sous-plafond d'au moins 1,80 m ;
- disposer d'un système de chauffage ; - être électrifiée(s) ; - disposer de l'eau courante et des évacuations ;
- disposer d'ouvertures sur l'extérieur permettant le passage de la lumière naturelle et la circulation de l'air.

De plus, selon l'article L. 1331-22 du Code de la santé publique, « les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux.

- ✓ Ajouter une section dans l'article 2 des dispositions applicables aux zones urbaines (zones UA, UB, UC et UE) de façon que des surfaces minimales soient appliquées dans les constructions nouvelles, y compris le logement d'origine en vue de lutter contre la division pavillonnaire, contre la surreprésentation des petits logements.

#### *Compléments :*

##### **Article 2 – Conditions relatives aux destinations des constructions**

Conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus, y compris le logement d'origine, 1/3 des logements doivent avoir une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup>.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences hôtelières, étudiantes ou seniors.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.



## b. Végétalisation

### Justification des modifications liées à la végétalisation

Les objectifs visés sont de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbaine qui traduit un écart de température entre les zones plus ou moins urbanisées.

### Modifications apportées au PLU, au niveau du règlement – pièce écrite :

- ✓ Adapter les éléments concernant les toitures végétalisées en zone UC et ajouter ces éléments en zone UA

#### Compléments :

#### Article 11 – Aspect extérieur (UA)

##### 11.2. Toitures

Si attique, la toiture doit être traitée en toiture terrasse végétalisée.

Les toitures devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités auto-protégées des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes. La partie minérale sera constituée d'un revêtement de teinte claire afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur.

#### Réécriture :

#### Article 11 – Aspect extérieur (UC)

##### 11.2. Toitures

Les toitures doivent : être composées deux pentes, à l'exception : des extensions, ou d'annexes attenants à la construction principale, type véranda, garage, abris de jardins accolés, etc. ou être traitées en toiture terrasse végétalisée lorsque le dernier étage est en attique.

Les toitures devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités auto-protégées des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Les toitures de type Mansart sont interdites. Les lucarnes et chiens assis ne pourront excéder une largeur hors-tout supérieure à 1,60 m.

- ✓ Appliquer les normes de la zone UBa à la zone UBb

#### Réécriture :

#### Article 13 – Espaces libres et plantations (UB)

##### 13.3.2. Surfaces végétalisées

Dans la zone UB et sous-zones UBa et UBb, un coefficient de biodiversité de 30% est appliqué sur le terrain, de la manière suivante :

- une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, au minimum, 20% de la superficie du terrain,
- des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Elles représenteront, au minimum, 10% de la superficie du terrain.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées. [...]

- ✓ Ajouter la définition d'une végétalisation semi-intensive

Réécriture :

**Végétalisation extensive, semi-intensive et intensive**  
 Typologie de végétalisation réalisée sur toiture et qui correspond à une différenciation d'épaisseur de substrat de culture mise en œuvre.

La **végétalisation extensive** se caractérise par un substrat de faible épaisseur (< 12 cm) limitant la surcharge (entre 50 et 150 kg/ m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau).

~~La végétalisation semi-extensive se caractérise par une épaisseur du substrat comprise entre 0,12 et 0,30 cm et par une surcharge comprise entre 150 et 400 kg/m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau. (Il est nécessaire de s'assurer que les éléments porteurs doivent être capables de supporter une telle charge avant de s'engager dans ce type de toiture).~~

La **végétalisation semi-intensive** se caractérise par une épaisseur du substrat comprise entre 12 et 30 cm et par une surcharge maximale de 350 kg/m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau. Cette épaisseur permet d'élargir la gamme végétale (bulbes, vivaces, graminées), entraînant un entretien plus important et un arrosage parfois indispensable. Comme pour les toitures végétalisées extensives, les toitures terrasses végétalisées semi-intensives sont dites inaccessibles sauf pour l'entretien. Elles peuvent être installées sur tous les types de supports (dalle béton, bac acier, ossature bois) et sur tous les types de membranes d'étanchéité (étanchéité bitumineuse, résine, EPDM, PVC...) dès lors qu'elles sont traitées anti-racines.

La **végétalisation intensive** se caractérise par une épaisseur du substrat supérieure à 0,30 cm et par une surcharge supérieure à 400 kg/m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau.

Le suivi des règles professionnelles est obligatoire pour la mise en œuvre de cette végétalisation.

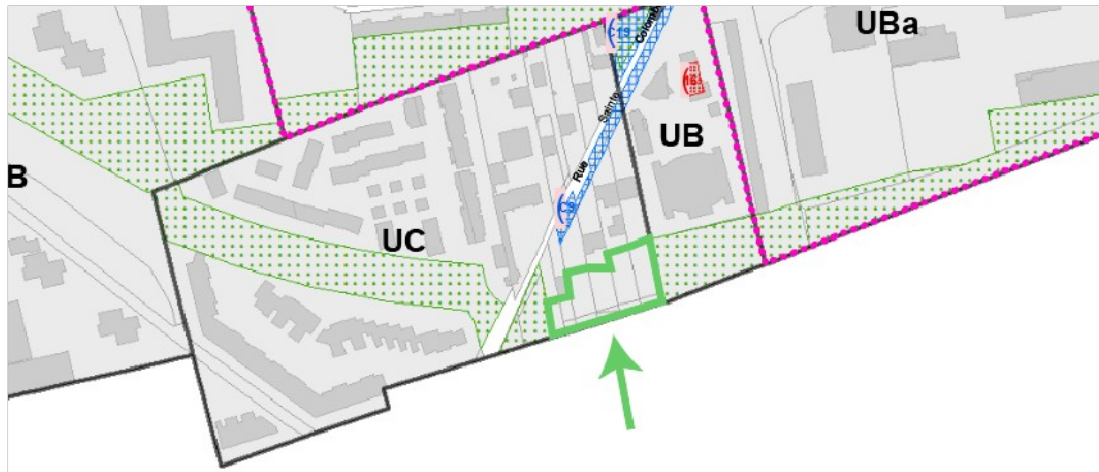
- ✓ Modifier les coefficients de pondération des toitures terrasses végétalisées dans l'article 13 des dispositions applicables aux zones urbaines (UA, UB et UC) pour différencier les différents systèmes de toitures végétalisées

Réécriture :

**Article 13 – Espaces libres et plantations**  
**13.3.2. Surfaces végétalisées**  
 La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,3
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	0,8
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,5 m	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive ou intensive	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive	0,4
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	0,3 0,2
Murs ou façades végétalisées	0,2

- ✓ Agrandir le « parc » rue Sainte Colombe dans le but d'établir une continuité avec la coulée verte située au sud de la ville, limitrophe avec la ville de l'Haÿ-les-Roses



### c. Stationnement

#### Justification des modifications liées au stationnement

Les objectifs visés sont d'obtenir un contrôle plus présent des concessions en cas d'impossibilité d'aménagement sur le terrain d'assiette de l'opération ou immédiat des places de stationnement et de mettre à jour les normes du stationnement vélo.

#### Modifications apportées au PLU, au niveau du règlement – pièce écrite :

- ✓ Augmenter la durée de la concession, qui selon l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme est une concession « à long terme », dans les dispositions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC et UE)

Réécriture :

#### Article 12 – Stationnement

##### 12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité **avérée** d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (**15** ~~3~~ ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération.

- ✓ Mise à jour des normes du stationnement vélo en zones urbaines (UA, UB, UC, UE)

Réécriture :

## Article 12 – Stationnement

### 12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

#### 12.3.1. Constructions destinées à l'habitation (UA et UB)

Pour toute opération il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé tel qu'édicte par la réglementation en vigueur avec les équivalences suivantes :

- ~~un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> par logement~~
- un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales et à 2 emplacements vélos par logement à partir de 3 pièces principales
- chaque emplacement induit une surface de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement
- un espace dédié au stationnement des bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux d'1 emplacement par logement
- un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,5m<sup>2</sup> pour 5 logements. Ce local doit être de plain-pied, si possible sans seuil, ni marche avec l'extérieur.
- La surface des locaux affectés à la fois au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10m<sup>2</sup> aux seuils minimaux du stationnement des vélos et du local de rangement des poussettes additionnés.

#### 12.3.1. Constructions destinées à l'habitation (UC)

Pour toute opération il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé tel qu'édicte par la réglementation en vigueur avec les équivalences suivantes :

- ~~un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> par logement~~
- un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales et à 2 emplacements vélos par logement à partir de 3 pièces principales
- chaque emplacement induit une surface de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement
- un espace dédié au stationnement des bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux d'1 emplacement par logement
- un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,5m<sup>2</sup> pour 5 logements. Ce local doit être de plain-pied, si possible sans seuil, ni marche avec l'extérieur.
- La surface des locaux affectés à la fois au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10m<sup>2</sup> aux seuils minimaux du stationnement des vélos et du local de rangement des poussettes additionnés (pour une construction d'au moins deux logements).

#### 12.3.4. Constructions destinées à l'habitation autorisées au titre des articles 1 et 2 (UE)

Pour toute opération il est exigé:

- ~~un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> par logement~~



- un espace dédié au stationnement cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales et à 2 emplacements vélos par logement à partir de 3 pièces principales
- chaque emplacement induit une surface de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement
- un espace dédié au stationnement des bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux d'1 emplacement par logement
- un local, clos ou non, comportant un système de fermeture sécurisé, d'une superficie minimum de 10m<sup>2</sup>.

Réécriture :

### 12.3.2. Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés représentant au moins : équivalent à 1,5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement
- 10 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Compléments :

### 12.3.3. Constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés représentant au moins :

- 15 % de l'effectif total des agents du service public et 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement.
- 10 % de l'effectif total des agents du service public et 10 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Réécriture :

### 12.3.4. Constructions destinées aux bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher et aux services publics et d'intérêt collectif

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés représentant au moins 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés,

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

~~il est exigé que soit réalisée une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.~~

#### d. Mise à jour / toilettage

##### Justification des modifications liées à la mise à jour et au toilettage

Les objectifs visés sont d'effectuer un toilettage des articles pour une simplification du règlement, une compréhension facilitée et une interprétation commune des différents articles par les pétitionnaires et les instructeurs. De plus, cette procédure permettra de modifier une partie de la zone UB en UC car il s'agit d'un tissu pavillonnaire inscrit par erreur en habitat collectif. De plus, les délibérations passées postérieurement à l'élaboration du PLU en 2015 à propos du droit de préemption urbain, contrats de projet urbain partenarial et taxe d'aménagement seront intégrées.

##### Modifications apportées au PLU, au niveau du règlement – pièce écrite :

- ✓ Mise à jour des articles 4 et 5 des dispositions générales

Réécriture :

##### Article 4 – Adaptations mineures

Conformément au Code de l'Urbanisme (articles L. 152-3 et L. 152-4), les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation excepté les suivantes :
  - La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
  - La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
  - Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

De plus, l'article L. 152-6 du Code de l'Urbanisme prévoit :

Pour certaines communes (appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique) afin de répondre à un objectif de mixité sociale la possibilité de :

- Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction, destinée principalement à l'habitation, à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante, calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;



- [...]

- Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total.

#### Article 5 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone,
- ou qui concourent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'amélioration d'accessibilité des personnes en situation de handicap handicapées.

✓ Adapter les articles 6, 10 et 12 des dispositions applicables aux zones urbaines

Réécriture :

#### Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 6.5. Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées ouvertes à la circulation motorisée, à l'exception des voies piétonnes, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mise en place.

##### 6.6. Dispositions applicables dans les secteurs UAa et UA b

Des éléments de modénature en surplomb peuvent s'implanter dans la bande de retrait de 1 m.

~~Cas des constructions implantées sur des terrains situés à l'angle de deux voies, où à l'angle d'une voie et d'une emprise publique :~~

~~Les constructions doivent s'implanter conformément à l'alinéa 6.3, ou ménager un retrait moindre ou un pan coupé destiné à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.~~

#### Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 6.5. Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées ouvertes à la circulation motorisée, à l'exception des voies piétonnes, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mise en place.

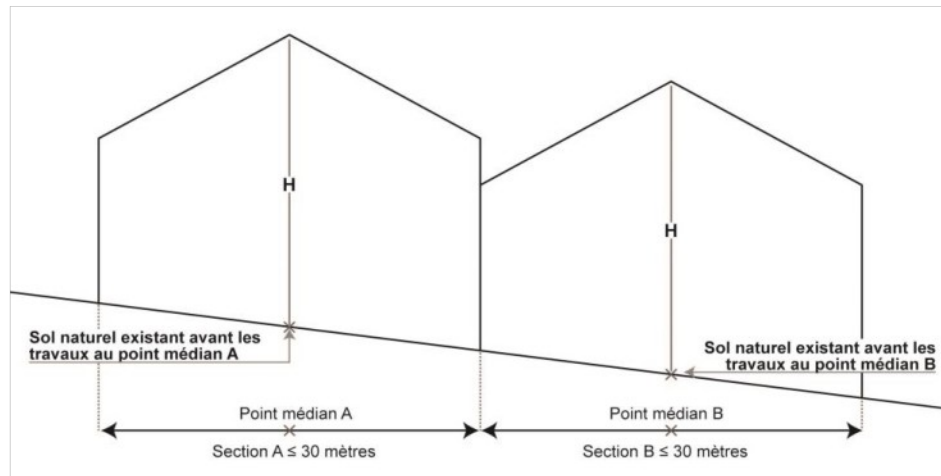
#### Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

##### 10.1. Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

La hauteur maximale (exprimée en mètre) des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,

-jusqu'au point le plus haut de la construction, **édicules techniques et acrotère compris**. Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de **10 30** mètres maximum chacune. Le nombre de niveaux s'apprécie au point médian de chaque section.



Pour les terrains en double pente, un point 0 de référence médian à l'échelle de l'unité foncière sera défini depuis le sol naturel existant avant les travaux.

## 10.2. Dispositions générales en zone UC

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, **édicules techniques et acrotère compris**.

Si un deuxième **étage au-dessus du rez-de-chaussée** **niveau** est réalisé, celui-ci doit être atténué soit par une toiture à deux pentes, soit par un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.

La hauteur est limitée à un étage sur rez-de-chaussée et un comble aménageable ou un attique (R+1+C) ou (R+1+A). Il ne peut être réalisé deux étages droits sur rez-de-chaussée.

### Article UC 12 – Stationnement

#### 12.3.1. Constructions destinées à l'habitation

Pour toute opération, il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé tel qu'édicté par la réglementation en vigueur avec les équivalences suivantes :

- un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> par logement
- un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,5m<sup>2</sup> pour 5 logements.

La surface des locaux affectés à la fois au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup> (**pour une construction d'au moins deux logements**).

- ✓ Ajouter les définitions suivantes :

*Compléments :*

**Bande de constructibilité**

Cette bande se calcule perpendiculairement à la voie (Cf. article 7 des dispositions applicables aux zones urbaines).

**Niveau**

Désigne indifféremment un étage, le rez-de-chaussée ou un sous-sol.

- ✓ Adapter les définitions suivantes :

*Réécriture :*

**Étage**

Niveau d'une construction, **hormis le rez-de-chaussée**, pouvant être constitué d'un étage droit, (étage entier dont les murs sont verticaux), d'un comble ou d'un attique.

~~Par exemple, une hauteur limitée à six étages (R+6) sur rez-de-chaussée permet de réaliser au maximum :~~

~~un rez-de-chaussée surmonté de six étages droits,~~

~~ou un rez-de-chaussée surmonté de cinq étages droits, et un étage de comble,~~

~~ou un rez-de-chaussée surmonté de cinq étages droits, et un attique~~

une hauteur limitée à ~~deux étages~~ **un étage** sur rez-de-chaussée et un comble aménageable (R+1+C) ou un attique (R+1+A) ne permet pas la réalisation de ~~trois~~ **deux** étages droits sur rez-de-chaussée.

**Habitation**

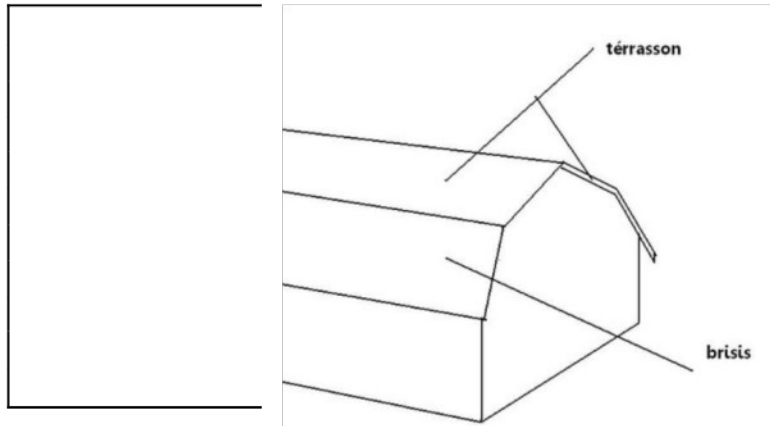
~~La destination "habitation" comprend tous les types de logements, quel que soit leur catégorie, leur financement, etc. mais exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.~~

**Cette destination comprend tous les logements y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.**

**Toiture à la Mansart**

~~Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes.~~

**Comble dont chaque versant est formé de deux pans, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.**



- ✓ Ajout des délibérations portant sur le droit de préemption urbain

**Délibération N°2022-02-15\_2685** – séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022

Objet : Villejuif – Suppression de la délégation partielle du Droit de Préemption Urbain Renforcé au bénéfice de la commune sur les secteurs correspondant aux périmètres de veille foncière « Pasteur », « Gorki-Cassini », « Aragon » et « Racine » - Modification de la délibération n°2017-06-27\_697 relative à la délégation partielle du DPU-R sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune

**Délibération N°2022-02-15\_2687** – séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022

Objet : Villejuif – Suppression de la délégation partielle du droit de préemption urbain renforcé à la ville et délégation de ce droit au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne dans les secteurs « Gagarine » et « Lilas-Stalingrad » - Modification de la délibération n°2017-06-27\_697

- ✓ Ajout des délibérations relatives aux contrats de projet urbain partenarial (PUP)

**Délibération N°138/2015** – séance du 16 décembre 2015

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société Bouygues Immobilier et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 36 rue René Hamon

**Délibération N°139/2015** – séance du 16 décembre 2015

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCCV Villejuif Saint Roch et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé à l'angle des rues Saint Roch et Karl Liebknecht

**Délibération N°13/2016** – séance du 12 février 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société Crédit Agricole Immobilier et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé aux 74-78 avenue de Paris

**Délibération N°14/2016** – séance du 12 février 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société Kaufman & Broad Développement et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé aux 5-9 rue Jean-Baptiste Clément / 1-5 rue Condorcet

**Délibération N°146/2016** – séance du 14 octobre 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société NAFILYAN Partners et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé aux 55-57-59 avenue de la République

**Délibération N°147/2016** – séance du 14 octobre 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SNC LNC Delta Promotion et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 3 boulevard Maxime Gorki

**Délibération N°148/2016** – séance du 14 octobre 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCI Villejuif 42 GORKI et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 42 boulevard Maxime Gorki

**Délibération N°149/2016** – séance du 14 octobre 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SNC LNC Gamma Promotion et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 84 avenue de Paris

**Délibération N°206/2016** – séance du 09 décembre 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société K Promotion et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 16/18 boulevard Maxime Gorki

**Délibération N°45/2017** – séance du 12 juin 2017

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SNC LNC Kappa Promotion et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 62bis / 62ter avenue de Paris

**Délibération N°47/2017** – séance du 12 juin 2017

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCCV Villejuif rue du 11 Novembre et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 30-40 avenue de Stalingrad

**Délibération N°61/2017** – séance du 10 juillet 2017

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société VINCI Immobilier Résidentiel et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 54 avenue de la République

**Délibération N°09/2018** – séance du 9 février 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société CITIC (Groupe Arbey) et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 1 – 3 – 5 rue Reulos

**Délibération N°10/2018** – séance du 9 février 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCCV 12/14 impasse ROHRI et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 12/14 impasse Rohri



**Délibération N°39/2018** – séance du 03 avril 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société K Promotion et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 16/18 boulevard Maxime Gorki

**Délibération N°40/2018** – séance du 03 avril 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SOGEPROM Habitat et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 137 avenue de Paris

**Délibération N°87/2018** – séance du 21 juin 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCCV Villejuif PARIS et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 80-82 avenue de Paris

**Délibération N°88/2018** – séance du 21 juin 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société PRODUCTIMMO et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 88/90 boulevard Maxime Gorki

**Délibération N°121/2018** – séance du 28 septembre 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société PROMOBAT et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 145-153 rue de Chevilly

**Délibération N°122/2018** – séance du 28 septembre 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société Beldemeure et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 112/114 avenue de Paris

**Délibération N°191/2018** – séance du 11 décembre 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCCV Villejuif BIZET et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé 54 à 60 et 80 à 84 rue Bizet

✓ Ajout des délibérations à propos de la taxe d'aménagement

**Délibération N°22/2014** – séance du 06 février 2014

Objet : Modification de la délibération du 24 novembre 2011 instituant un taux majoré de 7 % de la taxe d'aménagement

**Délibération N°110\_2020** – séance du 16 novembre 2020

Objet : Modification du taux de la taxe d'aménagement

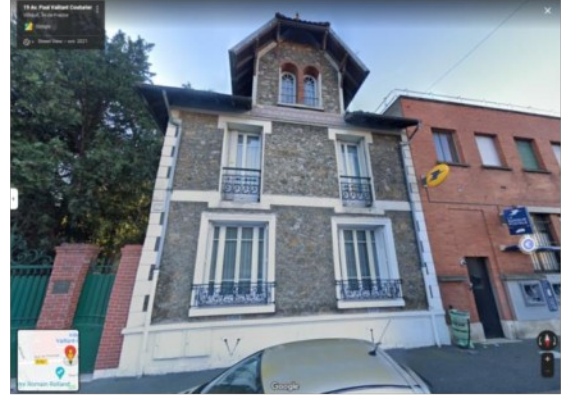
**Délibération N° 141\_2022** – séance du 19 octobre 2022

Objet : Mise à jour de la délibération de la taxe d'aménagement



✓ Ajout de trois bâtiments à la liste des bâtiments remarquables

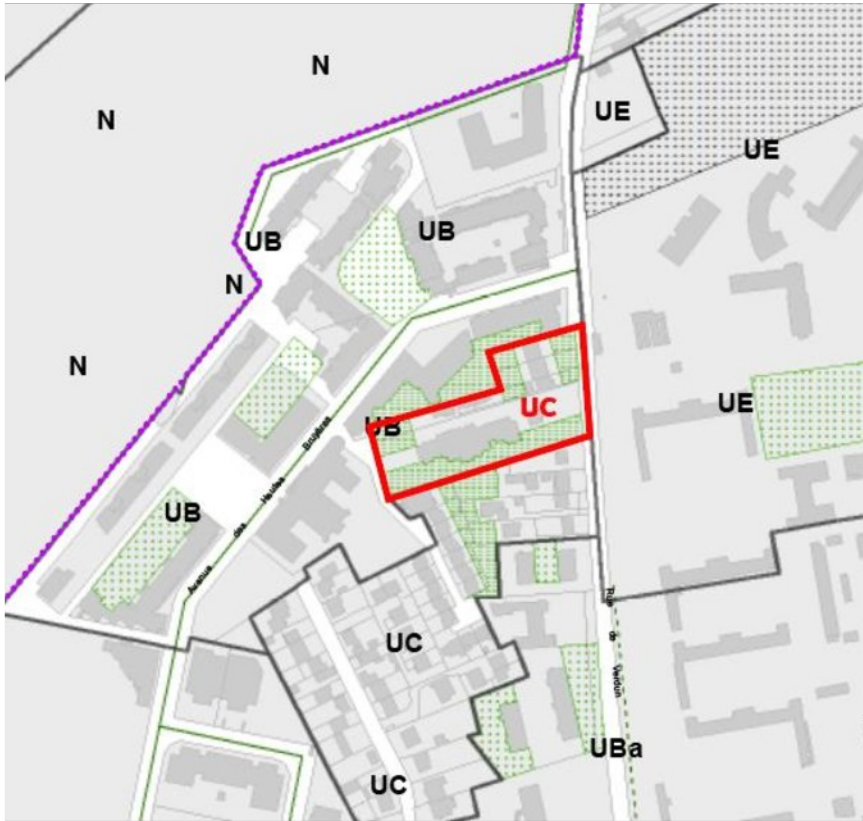
Deux bâtiments doivent être ajoutés à la liste des bâtiments remarquables du fait de leur architecture : 17 et 19 avenue Paul Vaillant Couturier.



Un bâtiment doit être ajouté du fait de son architecture originale. La maison-atelier, située au 55 rue Pasteur a été réalisée par l'artiste franco-grec Theophilos Geredakis.



- ✓ Modification du zonage UB/UC car tissu pavillonnaire inscrit par erreur en habitat collectif



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE VILLEJUIF

Plan Local d'Urbanisme  
approuvé le :

16 décembre 2015

Plan Local d'Urbanisme  
mis à jour les :

9 septembre 2016  
1<sup>er</sup> mars 2019

Plan Local d'Urbanisme  
modifié les :

15 avril 2017  
29 juin 2021

Plan Local d'Urbanisme  
mis en compatibilité le :

28 mai 2019



Les modifications **surlignées en vert** proviennent de la présente procédure de modification de droit commun n°3, les modifications **surlignées en jaune** proviennent de la première version de cette procédure de modification prescrite le 29 juin 2022, le **texte barré** provient du PLU approuvé le 16 décembre 2015 et supprimé pour cette modification.

## 4 - R È G L E M E N T



Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le



ID : 094-219400769-20230301-DEL2023\_018-DE

## SOMMAIRE

<b>Titre I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
Article 1 – Champ d'application.....	4
Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	4
Article 3 – Division du territoire en zones.....	5
Article 4 – Adaptations mineures.....	5
Article 5 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement.....	6
Article 6 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.....	6
Article 7 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions.....	6
Article 8 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts.....	7
Article 9 – Éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.....	7
Article 10 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.....	7
Article 11 - Servitudes de cours communes.....	7
<b>Titre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>8</b>
Règlement de la zone UA.....	9
Règlement de la zone UB.....	34
Règlement de la zone UC.....	56
Règlement de la zone UE.....	77
<b>Titre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b> .....	<b>95</b>
Règlement de la zone N.....	96
<b>Titre IV - LEXIQUE</b> .....	<b>106</b>



Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le



ID : 094-219400769-20230301-DEL2023\_018-DE

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le

ID : 094-219400769-20230301-DEL2023\_018-DE



## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

---

## Article 1 – Champ d'application

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Villejuif.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation au titre du code de l'urbanisme.

## Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 – Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

3 – Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant, notamment :

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- le Droit de Préemption Urbain,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

4 – Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

5 – Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

6 – S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.

7 – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal du **4 octobre 2007**.
- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal du **4 octobre 2007**.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L.311-2 du code forestier :
  - « 1<sup>o</sup> Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

- 2<sup>o</sup> Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »
  - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Article 682 du code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

### Article 3 – Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, et naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de la dite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

#### 1 – Les zones urbaines, dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U".

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : **zone UA, zone UB, zone UC, zone UE.**

#### 2 – Les zones naturelles, dites zone N

Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent à la **zone N.**

### Article 4 – Adaptations mineures

---

Conformément au Code de l'Urbanisme (articles L. 152-3 et L. 152-4), les règles et servitudes définies au PLU : ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues

nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation excepté les suivantes :
  - La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
  - La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
  - Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

De plus, l'article L. 152-6 du Code de l'Urbanisme prévoit :

Pour certaines communes (appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique) afin de répondre à un objectif de mixité sociale la possibilité de :

- Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction, destinée principalement à l'habitation, à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante, calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
- [...]
- Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total.

## Artide 5 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone,
- ou qui concourent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'amélioration d'accessibilité des personnes handicapées en situation de handicap.



## **Article 6 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

---

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans les cas visés par le code de l'urbanisme, la reconstruction du bâtiment est conditionnée au respect des prescriptions spécifiques fixées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

## **Article 7 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions**

---

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés, est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

## **Article 8 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts**

---

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames en quadrillé bleu dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L433-1 et suivants du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'urbanisme.

#### **Article 9 – Éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages**

---

Les éléments protégés au titre du patrimoine, des paysages ou pour des motifs écologiques : cœurs d'îlots, parcs, cimetières, alignements d'arbres, bâtiments remarquables, gestion des eaux pluviales dans certains espaces d'interface, identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumise à permis de démolir, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

#### **Article 10 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments**

---

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, **sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, sur un même terrain de plusieurs bâtiments**, les règles édictées par le règlement du PLU **s'apprécient au regard de l'ensemble du projet au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières identifiées dans les zones correspondant aux secteurs opérationnels du projet Campus Grand Parc, Aragon et secteurs de projet – soit les zones UAa, UAb, UBa et UBb qui s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.**

#### **Article 11 – Servitudes de cours communes**

---

Au sein du présent règlement, il peut être fait application des dispositions relatives aux servitudes de cours commune des articles L471-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le

ID : 094-219400769-20230301-DEL2023\_018-DE



## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le



ID : 094-219400769-20230301-DEL2023\_018-DE

## Règlement de la zone UA

La **zone UA** est dédiée à la structuration d'un secteur urbain dense autour de la RD 7, du centre-ville et d'une partie du secteur opérationnel du projet Campus Grand Parc. Elle est caractérisée par une mixité fonctionnelle.

La zone UA comprend un **secteur UAa** correspondant à une partie du secteur opérationnel du projet Campus Grand Parc et un **secteur UAb** correspondant au secteur opérationnel du projet Aragon.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Villejuif.

Une partie du territoire communal est concernée par des risques :

- de **mouvements de terrains par affaissement et effondrements liés à la présence d'anciennes carrières et au phénomène de dissolution du gypse** (la carte des zones d'anciennes carrières figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2001 et sera annexé au PLU. En l'absence de renseignements précis sur l'état du sol et du sous-sol, il est recommandé de réaliser une étude géotechnologique par un bureau d'étude spécialisé pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'extension de construction. Pour tout projet inclus dans un périmètre de risque lié aux anciennes carrières, défini par l'Inspection Générale des Carrières (IGC), celle-ci sera obligatoirement consultée et ses prescriptions devront être suivies.
- de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dus au retrait-gonflement des argiles (la carte des niveaux d'aléas du risque de mouvement de terrain différentiels figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 et sera annexé au PLU. Dans l'attente, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction figurant dans la plaquette d'information réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île-de-France.

### Article UA 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UA et dans le secteur UAa et le secteur UAb

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### 1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites pour les constructions situées sur les parcelles impactées par les " linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer ", identifiés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme

- Le changement de destination des locaux, situés au rez-de-chaussée, destinés au commerce et/ou à l'artisanat, vers une destination autre que commerciale, artisanale ou de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est interdit.



**1.3. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des cœurs d'îlots, des parcs, et des cimetières identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UA 2.2.

**1.4. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2.4.
- Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension autorisés à l'article UA 2.4.

**Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UA, dans le secteur UAa et le secteur UAb**

- Les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts, à condition :
  - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain,
  - ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## 2.2. Conditions relatives aux destinations des constructions

Conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus, y compris le logement d'origine, 1/3 des logements doivent avoir une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup>.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences hôtelières, étudiantes ou seniors.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

## 2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des cœurs d'îlots et des parcs, identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Au sein des **cœurs d'îlots** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admises :

- La construction d'une seule annexe dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur,
- l'extension des constructions existantes, à condition :
  - que la construction principale existante soit légalisée à la date d'approbation du présent PLU
  - et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.
- ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Au sein des **parcs** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admises sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs ou de plein air ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Au sein des **cimetières** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admises sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives, les constructions de type colombarium dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune, ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2.4. Dans la seule zone UA, en sus des dispositions de l'article 2.1, dans le secteur de mixité sociale identifié au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.4° du code de l'urbanisme (en hachuré bleu)

Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 1 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher comporte au moins 36% de logements financés par un prêt aidé de l'État, au titre de la loi SRU.

## 2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de 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,
  - ou de vétusté.

Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

### **2.6. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions pour les constructions situées sur les parcelles impactées par les " linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer ", identifiés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux à protéger », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales.

## **Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **3.1. Accès en zone UA, secteur UAa et secteur UAb**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

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

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aménagements, les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, dans la mesure où ils respectent les autres règles du présent règlement :

- Lorsque les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- Et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.

**3.2. Voirie en zone UA, secteur UAa et secteur UAb**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

**Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****4.1. Eau potable en zone UA, secteur UAa et secteur UAb**

- Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucunement immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

**4.2. Assainissement en zone UA, secteur UAa et secteur UAb**

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.
- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire / propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé (réseau communal, réseau départemental, réseau interdépartemental). Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).
- Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.
- Les rejets d'eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes, des sources, des pompes à chaleur, etc.) sont strictement interdits dans les réseaux d'assainissement. Toutes les constructions dont les niveaux inférieurs et souterrains sont susceptibles de subir des remontées d'eaux souterraines ou collinaires doivent disposer d'une protection ne générant pas de rejet au réseau d'assainissement ni au caniveau.



#### 4.2.1. Eaux usées en zone UA, secteur UAa et secteur UAb

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

#### 4.2.2. Eaux pluviales en zone UA, secteur UAa et secteur UAb

Le principe de gestion des eaux pluviales et le rejet au milieu naturel est sous la responsabilité du propriétaire ou occupant.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière ;

L'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera l'objectif général.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales permettant de limiter les quantités d'eau de ruissellement (infiltration/rétention/récupération) et leur pollution.

Les projets feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Dans les zones des carrières de gypse, ainsi que dans les zones soumises à un fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'infiltration des eaux pluviales est interdite. Dans les zones des carrières de calcaire, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement pourra être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Afin de tenir compte des règles générales des documents d'orientations que sont le SDAGE du Bassin Seine Normandie ainsi que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), on se référera au règlement d'assainissement de la CAVB avec prise en compte de la limitation la plus restrictive sur l'agglomération soit 8l/s/ha le débit de fuite sur la commune. Dans le cas d'un raccordement sur un ouvrage non géré par l'agglomération, on se référera aux exigences du gestionnaire concerné.

Pour les extensions ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour la rétention sur la parcelle d'une pluie décennale.



L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle devront être gérées dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante (plus de 10 places) ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire les matières en suspension (MES), sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement.

Les parcs de stationnement couverts et en sous-sol de plus de 10 places devront être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Dans ce cadre, les eaux issues des parkings souterrains ou couverts subiront :

- soit un traitement utilisant des méthodes « douces » (filtres plantés, noues compartimentées, bassin en eau avec volume mort...) avec un temps de transfert de la pollution dans le milieu suffisamment lent pour assurer une intervention,
- soit un traitement de débouillage – déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### 4.3. Collecte des déchets

La collecte des déchets pourra être effectuée soit par bornes enterrées soit par système de conteneurs avec locaux de stockage appropriés.

##### 4.3.1. Collecte enterrée

Les dispositifs de collecte enterrée doivent être situés à moins de 40m des entrées des immeubles de logements et accessible par la benne de collecte depuis la voirie.

Les dispositifs enterrés devront être regroupés et gérer l'ensemble des types de flux collectés avec mise à disposition d'une borne pour chaque flux.

##### 4.3.2. Locaux de stockage

- Pour toutes nouvelles constructions, les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :
  - être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
  - être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
  - être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.
- Dans chaque logement neuf, un espace adapté aux différents tris (ordures ménagères résiduelles, multimatériaux, verre) est réalisé.
- Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.
- Dans le cas où les locaux dédiés, sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. La localisation de ces locaux devront permettre également une sortie aisée des conteneurs sur les zones de stockage temporaire extérieurs (-20m de l'ascenseur)

- Si des locaux de stockage de déchets ne peuvent être mis en œuvre au sein des bâtiments réhabilités ni en extérieur, il devra être prévu à minima une surface de stockage temporaire des conteneurs en limite de propriété et accessible depuis la voirie pour faciliter la collecte des déchets.
- Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une Borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté.

### Article UA 5 – Superficie minimale des terrains

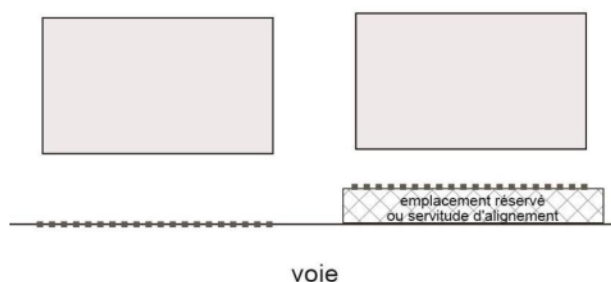
Non réglementé.

### Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 6.1. Définition

Le terme **alignement** (représenté en pointillés au schéma ci-contre), au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc. actuelles ou futures) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.



Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.

Ces dernières dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

#### 6.2. Dispositions générales à la zone UA, hors secteurs UAa et UAb

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :
  - à l'alignement, pour au moins la moitié du nu de façade
  - ou avec un retrait de 2,50 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les décrochés de façades sont autorisés.

### 6.3. Dispositions générales applicables dans les secteurs UAa et UAb

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- ou avec un retrait d'un mètre minimum par rapport à l'alignement.

### 6.4. Dispositions particulières applicables en zone UA, secteurs UAa et UAb

#### 6.4.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

#### 6.4.2. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UA6.2, UA 6.3 et UA 6.4.1 supérieure à 30cm.

### 6.5. Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées ouvertes à la circulation motorisée, à l'exception des voies piétonnes, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mise en place.

### 6.6. Dispositions particulières applicables dans les secteurs UAa et UAb

Des éléments de modénature en surplomb peuvent s'implanter dans la bande de retrait de 1 m.

Cas des constructions implantées sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ou à l'angle d'une voie et d'une emprise publique :

Les constructions doivent s'implanter conformément à l'alinéa 6.3, ou ménager un retrait moindre ou un pan coupé destiné à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.

## Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1. Dispositions générales applicables à la zone UA, hors secteurs UAa et UAb

#### 7.1.1. Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans une bande de 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. Les décrochés et retraits partiels de façade, sont autorisés.

Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum de la limite séparative

Les façades implantées en limite séparative ne doivent pas comporter vue directe.

### **7.1.2. Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, au-delà de la bande des 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives.
- Une implantation sur les limites séparatives est toutefois autorisée :
  - pour toute construction dont la hauteur de façade n'excède pas 3,50 mètres en limite séparative,
  - les façades implantées en limite séparative ne doivent pas comporter vue directe.

## **7.2. Dispositions générales applicables dans les secteurs UAa et UA b**

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait d'un mètre minimum par rapport à ces mêmes limites.

## **7.3. Dispositions particulières applicables en zone UA, secteurs UAa et UA b**

### **7.3.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

### **7.3.2. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UA 7.1, UA 7.2 et UA 7.3.1 supérieure à 30cm.

## **Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

---

### **8.1. Dispositions générales**

#### **8.1.1. Dispositions générales applicables en zone UA, hors secteurs UAa et UA b**

La distance comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus doit être au moins égale à **4 mètres**.

#### **8.1.2. Dispositions générales applicables dans les secteurs UAa et UA b**

Non réglementé

## 8.2. Dispositions particulières applicables en zone UA, secteurs UAa et UAb

### 8.2.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 8.2.2. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UA 8.1., dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.

---

## Article UA 9 – Emprise au sol

### 9.1. Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus.

### 9.2. Dispositions générales applicables à la zone UA, hors secteurs UAa et UAb

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **55% de la superficie du terrain**, excepté le long de l'avenue Paul Vaillant-couturier et des rues Henri Barbusse, Pasteur, Séverine, Ambroise Croizat et Jean Jaurès où elle ne peut excéder 66% de la superficie du terrain.

### 9.3. Dispositions générales applicables aux secteurs UAa et UAb

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

### 9.4. Disposition particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

### 9.5. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol supérieure à celle prescrite par les dispositions de l'article UA 9.2, dans la limite d'une surépaisseur de 30cm des façades initiales est autorisée.

---

## Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

### 10.1. Hauteur maximale des constructions applicables en zone UA, hors secteurs UAa et UAb

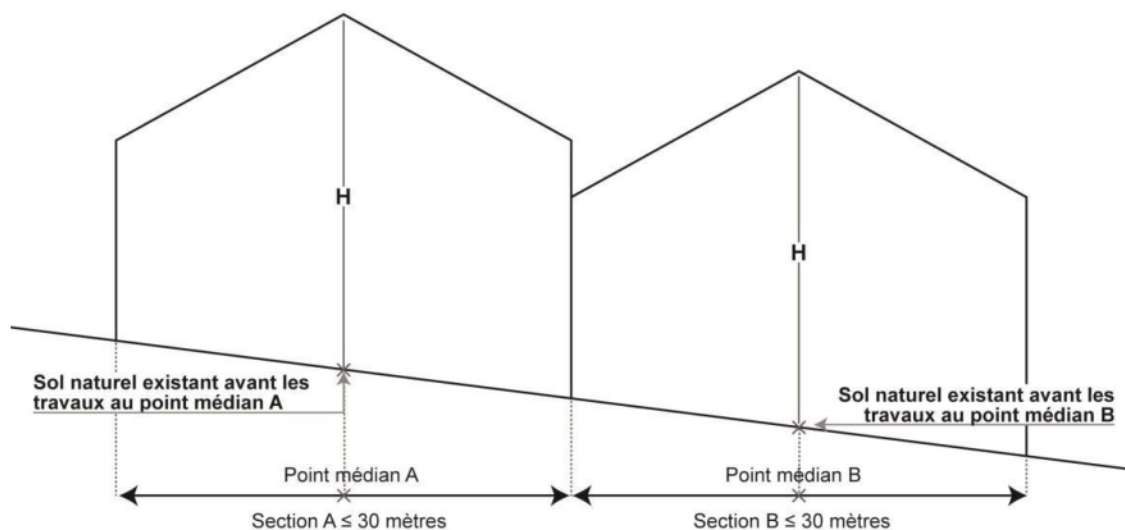
#### 10.1.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur dans la seule zone UA, hors secteurs UAa et UAb

- La hauteur maximale des constructions se mesure :



- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point le plus haut de la construction.

Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.



Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édifices techniques suivants :

- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, garde-corps, arotères, édifices d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

#### 10.1.2. Dispositions générales applicables dans la seule zone UA, hors secteurs UAa et UAb

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de 12 mètres. Le dernier étage devra être sous la forme d'un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.

#### 10.1.3. Dispositions spécifiques aux hauteurs maximales fixées au document graphique « Hauteurs maximales particulières » applicables dans la seule zone UA, hors secteurs UAa, et UAb

- Pour les secteurs identifiés en « trame jaune », la hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de 15 mètres. Le dernier étage devra être sous la forme d'un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.
- Pour les secteurs identifiés en « trame orange », la hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de 18 mètres. Les deux derniers étages devront être sous la forme d'attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.
- Pour les secteurs identifiés en « trame rouge », la hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de 21 mètres. Les deux derniers étages devront être sous la forme d'attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.

**10.1.4. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques pour les constructions situées sur les parcelles impactées par “linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer”, identifiés au document graphique, au titre de l’article L.123-1-5-II.5° du code de l’urbanisme**

- La hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être au minimum de 3,40 mètres sous poutre.
- Lorsque la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, cette hauteur maximale pourra être portée à 13 mètres sur les parcelles impactées par les linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer identifiés au document graphique.

**10.2. Dispositions applicables au secteur UAa**

**10.2.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur en secteur UAa et secteur UAb**

- La hauteur maximale des constructions se mesure :
  - à partir du point le plus haut des voiries ouvertes à la circulation publique, existante ou programmée, desservant la construction projetée.
  - jusqu’au point le plus haut de la construction.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édifices techniques suivants :
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d’énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d’antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, les garde-corps, les acrotères, édifices d’accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d’aération et de climatisation.

**10.2.2. Dispositions générales applicables au seul secteur UAa**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 40 mètres.

**10.2.3. Dispositions spécifiques applicables au secteur UAa**

**Cas des opérations situées à moins de 500 mètres des points d’accès aux stations de transports collectif existants ou programmés et situées :**

La hauteur maximale fixée en article 10.2.2. peut être augmentée de 10 mètres

**Cas des constructions situées à moins de 30 mètres des limites de la zone UC:**

La hauteur (H) maximale fixée aux articles 10.2.2. et 10.2.3. A, ne doit pas excéder la Distance (D) qui sépare tous points de la construction projetée de la limite parcellaire la plus proche, non compté les voiries ouvertes à la circulation publique, et les espaces ouverts au public, située en zone UC augmentée de 10 m ( $H \leq D + 10$ ).

**10.2.4. Dispositions applicables au secteur UAb**

- la hauteur maximale des constructions destinées aux logements ne doit pas excéder 30 mètres, acrotère compris, hors édifices techniques.
- la hauteur maximale des constructions destinées aux bureaux ne doit pas excéder 35 mètres, hors acrotère et édifices techniques.

## Article UA 11 – Aspect extérieur

### 11.1. Dispositions générales applicables en zone UA, hors secteurs UAa et UAb

#### 11.1.1. Aspect des constructions

- 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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'harmonie architecturale et la qualité des matériaux doivent être recherchées dans l'animation des façades.
- Tout pignon doit faire l'objet d'un traitement soigné. Celui-ci peut notamment se traduire par une végétalisation ou une qualité de matériaux (notamment dans le bois).
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtue...)
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.
  - Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, etc., sont interdites.
  - Les attiques doivent présenter un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.
- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

#### 11.1.2. Dispositions relatives aux clôtures

##### Dispositions relatives aux clôtures sur rue

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2,10 mètres :
  - Cette hauteur peut être portée à 2,50 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
  - Dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la ligne moyenne des terrains naturels,
  - Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

- En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les murs pleins sont interdits.
  - Les dispositifs souples, autres que végétal, visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, canisses, brandes... sont interdits.
  - Les éléments en plastiques sont interdits.
- En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus :
  - d'un soubassement, d'une hauteur représentant un tiers de la hauteur globale de la clôture,
  - et d'un dispositif ajouré représentant deux tiers de la hauteur globale.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'un mélange d'essences caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité.

#### **Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives**

- La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres, en dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, où la hauteur est portée à 2,50m.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées d'une semelle maçonnée ou en béton.
- Les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une connexion écologique entre chaque îlot, de ce fait les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- Afin de permettre le maximum de perméabilité, lorsque les haies sont combinées à une clôture, palissade ou mur, ceux-ci doivent être conçus de manière à permettre les déplacements de la faune.
- Les clôtures associées devront être principalement constituées de grillage à larges mailles (15 x 15 cm minimum).
- Dans le cas de clôtures maçonnées et palissades, celles-ci devront disposer d'ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres.
- Les haies doivent être composées d'un mélange 3 essences minimum caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité.

### 11.1.3. Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - Les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - Les antennes paraboliques,
  - Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - Les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

### 11.2. Toitures

Si attique, la toiture doit être traitée en toiture terrasse végétalisée.

Les toitures devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités auto-protégées des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes. La partie minérale sera constituée d'un revêtement de teinte claire afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur.

### 11.3. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques aux « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

- Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :
  - mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
  - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,
- Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.
- La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.
- Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.

## Article UA 12 – Stationnement

---

### 12.1. Dispositions générales



### 12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - pour les nouvelles constructions principales,
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires,...)
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
  - pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux.
- Les places existantes avant travaux devront être conservées ou reconstituées.

### 12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### 12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - longueur : 5 m minimum
  - largeur : 2,50 m minimum
  - et, pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements ou plus, un dégagement de 5 m minimum doit être prévu.

- La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :
  - 7 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
  - et 18 % au-delà.

## 12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

### 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

#### Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

En zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb :

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - **0,5** place de stationnement par logement.
- **Au-delà :**
  - **1** place de stationnement par logement.

Dans les seuls secteurs UAa et UAb :

Il est exigé que soit réalisée:

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - au minimum **1** place de stationnement pour **140 m<sup>2</sup>** de surface de plancher **en respectant un maximum de 0,5 place par logement.**
- **Au-delà :**
  - au minimum **1** place de stationnement pour **90 m<sup>2</sup>** de surface de plancher **en respectant un maximum de 1 place par logement.**

#### Pour les autres constructions destinées à l'habitation

Dans la seule zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb :

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - au minimum **0,85** place de stationnement par logement, dans la limite de 1 place par logement.
- **Au-delà :**
  - 1 place de stationnement pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, en respectant un minimum d'1 place par logement :
    - Pour toute opération entraînant la réalisation d'au moins 4 places de stationnement, au minimum 75% de celles-ci devront être réalisées à l'intérieur des constructions principales ou annexes.
    - Le nombre de places devant être réalisé à l'intérieur des constructions principales ou annexes est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale à 5.

### Dans les seuls secteurs UAa et UAb :

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**

- au minimum **1 place de stationnement pour 140 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, en respectant un **maximum de 1 place par logement**.

- **Au-delà :**

- au minimum **1 place de stationnement pour 90 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, en respectant un **maximum de 1 place par logement**.

### 12.2.2. Constructions destinées aux commerces de moins de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'industrie ou à l'artisanat autorisées aux termes des articles UA 1 et UA 2

- Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à **300 m<sup>2</sup>**, aucune place de stationnement n'est exigée.

- Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est supérieure à 300 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, il est exigé que soit réalisée, au minimum :

- **En zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa et UAb :**

- **une place** de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

- **Dans les seuls secteurs UAa et UAb :**

- **une place** de stationnement par tranche de **200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

- Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

### 12.2.3. Constructions destinées au commerce de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

### 12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

**En zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa et UAb :**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 8 chambres.

**Dans les seuls secteurs UAa et UAb :**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 10 chambres.

### 12.2.5. Constructions destinées aux bureaux

**Dans la seule zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb :**

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**

- 1 place de stationnement pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Au-delà :**

- 1 place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Dans les seuls secteurs UAa et UA b :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**

- Il n'est pas exigé de place de stationnement, toutefois il ne sera pas réalisé plus d'1 place de stationnement pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Au-delà :**

- Il n'est pas exigé de place de stationnement, toutefois il ne sera pas réalisé plus d'1 place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.2.6. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

### 12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

#### 12.3.1. Constructions destinées à l'habitation

Pour toute opération il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé tel qu'édicte par la réglementation en vigueur avec les équivalences suivantes :

- un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> par logement
- un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales et à 2 emplacements vélos par logement à partir de 3 pièces principales
- chaque emplacement induit une surface de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement
- un espace dédié au stationnement des bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux d'1 emplacement par logement
- un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,5 m<sup>2</sup> pour 5 logements. Ce local doit être de plain-pied, si possible sans seuil, ni marche avec l'extérieur.
- La surface des locaux affectés à la fois au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup> aux seuils minimaux du stationnement des vélos et du local de rangement des poussettes additionnés.

#### 12.3.2. Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés représentant au moins : équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement
- 10 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement espace de dégagement.

### 12.3.3. Constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés représentant au moins :

- 15 % de l'effectif total des agents du service public et 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement.
- 10 % de l'effectif total des agents du service public et 10 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

### 12.3.4. Constructions destinées aux bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher et aux services publics et d'intérêt collectif

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au représentant au moins 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements équivalent à 1 place pour 10 employés,

- il est exigé que soit réalisée une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

## 12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité avérée d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (≥ 15 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération.

## Article UA 13 – Espaces libres et plantations

### 13.1. Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme

- Les cœurs d'îlot, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre, plantés d'un arbre de hauteur au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.



- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.
- Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.
- Les **dimetières**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.
- Au sein des **alignements d'arbres à protéger et à créer**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé :
  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

### 13.2. Principe général sur le traitement des espaces libres

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes.
- Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

### 13.3. Obligations de végétalisation applicables au sein de la zone UA, hors secteurs UAa et UAb

#### 13.3.1. Définitions

- **Espaces verts de pleine terre plantés** : sont considérés comme plantés, au sens du présent article 13.4 les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup>.
- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.
  - Par exemple, pour 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de haute tige doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.
- Les espaces verts de pleine terre situés dans les cœurs d'îlots ou les parcs identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme viennent en déduction des surfaces végétalisées, devant être réalisées sur le terrain.

#### 13.3.2. Surfaces végétalisées

Dans la zone UA, un coefficient de biodiversité de 20 % est appliqué sur le terrain de la manière suivante :

- Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, au minimum, 10 % de la superficie du terrain,
- des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Elles représenteront, au minimum, 10% de la superficie du terrain.

- Les surfaces des différents supports extérieurs faisant pourront être cumulées.
- La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,3
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	0,8
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0.5 m	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière <del>semi-intensive ou</del> intensive	0,6
<b>Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive</b>	<b>0,4</b>
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	<del>0,3</del> <b>0,2</b>
Murs ou façades végétalisées	0,2

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0.50m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0.50 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1m minimum pour les arbres de 4<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 15m à l'âge adulte) ;

Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).
- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

**Dans les linéaires commerciaux protégés et à développer**, identifiés aux documents graphiques, au titre de L.123-1-5 II-5° du code de l'urbanisme, **pour toute construction, dont le rez-de-chaussée est destiné à une activité de commerce ou de service** :

- il n'est pas exigé la réalisation d'espaces verts de pleine terre plantés mais 50% des espaces libres de constructions doivent être végétalisés.

#### 13.4. Obligations de végétalisation applicables aux seuls secteurs UAa et UA b

- il n'est pas exigé la réalisation d'espaces verts de pleine terre plantés mais 50% des espaces libres de constructions doivent être végétalisés.

- Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétalisée à 0.50m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :
  - 0.50 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3m à l'âge adulte pour les arbustes)
  - 1m minimum pour les arbres de 4<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
  - 1,5m minimum pour les arbres de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 15m à l'âge adulte) ;
  - L'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).
  - Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, les toitures semi-intensives seront favorisées.
  - Ces proportions de surfaces végétalisées s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

### 13.5. Obligations paysagères

- Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations, dont le développement, à terme, sera équivalent.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.
- Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.
- Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public. Cette obligation ne s'applique pas pour les conteneurs enterrés.

### 13.6. Dispositions particulières

#### 13.6.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

- Les dispositions des articles 13.3. à 13.5. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

### Article UA 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

**Artide UA 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.
- En matière environnementale, il est demandé le respect des exigences suivantes :
  - Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
  - Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe à proximité, est recommandé.
  - Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle, il est doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit -10%. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%
  - La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

**Artide UA 16 – Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques**

---

**16.1. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

## Règlement de la zone UB

La **zone UB**, à vocation mixte, est dédiée principalement aux tissus en mutation et faisant l'objet de projets urbains.

La zone UB comprend un **secteur UBa** et un **secteur UBb**, correspondant aux secteurs de projet.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Villejuif.

Une partie du territoire communal est concernée par des risques :

- de **mouvements de terrains par affaissement et effondrements liés à la présence d'anciennes carrières et au phénomène de dissolution du gypse** (la carte des zones d'anciennes carrières figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2001 et sera annexé au PLU. En l'absence de renseignements précis sur l'état du sol et du sous-sol, il est recommandé de réaliser une étude géotechnologique par un bureau d'étude spécialisé pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'extension de construction.

Pour tout projet inclus dans un périmètre de risque lié aux anciennes carrières, défini par l'Inspection Générale des Carrières (IGC), celle-ci sera obligatoirement consultée et ses prescriptions devront être suivies.

- de **mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dus au retrait-gonflement des argiles** (la carte des niveaux d'aléas du risque de mouvement de terrain différentiels figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 et sera annexé au PLU. Dans l'attente, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction figurant dans la plaquette d'information réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île-de-France.

### Article UB 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### 1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites pour les constructions situées sur les parcelles impactées par les " linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer ", identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme

Le changement de destination des locaux, situés au rez-de-chaussée, destinés au commerce et/ou à l'artisanat vers une destination autre que commerciale, artisanale ou de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est interdit.



### 1.3. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des cœurs d'îlots, des parcs, et des cimetières identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UB 2.2

### 1.4. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2.4.
- Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension autorisés à l'article UB 2.4.

## Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### 2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion,...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts, à condition :
  - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain,
 Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### 2.2. Conditions relatives aux destinations des constructions

Conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus, y compris le logement d'origine, 1/3 des logements doivent avoir une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup>.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences hôtelières, étudiantes ou seniors.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

### 2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des cœurs d'îlots et des parcs, identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

- Au sein des **cœurs d'îlots** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admises :
  - La construction d'une seule annexe dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur,
  - l'extension des constructions existantes, à condition :
    - que la construction principale existante soit légale à la date d'approbation du présent PLU
    - et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.
  - ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Au sein des **parcs** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs ou de plein air ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Au sein des **dimetières** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives, les constructions de type colombarium dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune, ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, dans les secteurs de mixité sociale identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme

Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 1 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher comporte au moins 36% de logements financés par un prêt aidé de l'Etat, au titre de la loi SRU.

### 2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
  - Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de 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,
    - ou de vétusté.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
  - Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction,
  - Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

### **2.6. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions pour les constructions situées sur les parcelles impactées par les " linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer ", identifiés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux à protéger et à développer », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales.

## **Article UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aménagements, les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, dans la mesure où ils respectent les autres règles du présent règlement :

- Lorsque les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- Et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.

### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,

- satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

#### **Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

##### **4.1. Eau potable**

- Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

##### **4.2. Assainissement**

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.
- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire / propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé (réseau communal, réseau départemental, réseau interdépartemental). Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).
- Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.
- Les rejets d'eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes, des sources, des pompes à chaleur, etc.) sont strictement interdits dans les réseaux d'assainissement. Toutes les constructions dont les niveaux inférieurs et souterrains sont susceptibles de subir des remontées d'eaux souterraines ou collinaires doivent disposer d'une protection ne générant pas de rejet au réseau d'assainissement ni au caniveau.

##### **4.2.1. Eaux usées**

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



#### 4.2.2. Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière ;

Le principe de gestion des eaux pluviales et le rejet au milieu naturel est sous la responsabilité du propriétaire ou occupant.

L'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera la règle générale. Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales permettant de limiter les quantités d'eau de ruissellement (infiltration/rétention/récupération) et leur pollution.

Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

Dans les zones des carrières de gypse, ainsi que dans les zones soumises à un fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Dans les zones des carrières de calcaire, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement pourra être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour la rétention sur la parcelle d'une pluie décennale.

Afin de tenir compte des règles générales des documents d'orientations que sont le SDAGE du Bassin Seine Normandie ainsi que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), on se référera au règlement d'assainissement de la CAVB avec prise en compte de la limitation la plus restrictive sur l'agglomération soit 8l/s/ha le débit de fuite sur la commune. Dans le cas d'un raccordement sur un ouvrage non géré par l'agglomération, on se référera aux exigences du gestionnaire concerné.

Pour les extensions ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

#### **Spécificités : Eaux usées**

Les parcs de stationnement couverts et en sous-sol de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux de ruissellement des zones de stationnement en surface de plus de 10 places ainsi que celles des voies d'accès situées sur le terrain, doivent subir un traitement adapté pour réduire les MES, sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement.



### 4.3. Collecte des déchets

La collecte des déchets pourra être effectuée soit par bornes enterrées soit par système de conteneurs avec locaux de stockage appropriés.

#### 4.3.1. Collecte enterrée

Les dispositifs de collecte enterrée doivent être situés à moins de 40m des entrées des immeubles de logements et accessible par la benne de collecte depuis la voirie.

Les dispositifs enterrés devront être regroupés et gérer l'ensemble des types de flux collectés avec mise à disposition d'une borne pour chaque flux.

#### 4.3.2. Locaux de stockage

Pour toutes nouvelles constructions, les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

Dans chaque logement neuf, un espace adapté aux différents tris (ordures ménagères résiduelles, multi-matériaux, verre) est réalisé.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

Dans le cas où les locaux dédiés, sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. La localisation de ces locaux devront permettre également une sortie aisée des conteneurs sur les zones de stockage temporaire extérieurs (-20m de l'ascenseur)

Si des locaux de stockage de déchets ne peuvent être mis en œuvre au sein des bâtiments réhabilités ni en extérieur, il devra être prévu à minima une surface de stockage temporaire des conteneurs en limite de propriété et accessible depuis la voirie pour faciliter la collecte des déchets.

### Article UB 5 – Superficie minimale des terrains

---

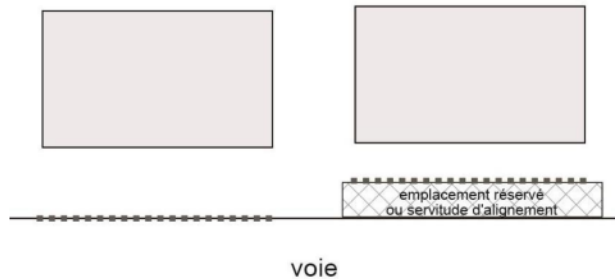
Non réglementé.

## Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1. Définition

Le terme **alignement** (représenté en pointillés au schéma ci-contre), au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.



Les saillies (balcons, comiches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.

### 6.2. Dispositions générales applicables en zone UB, secteurs UBa et UBb

Les constructions ou parties de constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement,
- ou en retrait de 2,50 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Les pans coupés et raccord en biais sont autorisés.

### 6.3. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

### 6.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UB 6.2. et UB 6.3. supérieure à 30cm.

### 6.5. Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées ouvertes à la circulation motorisée, à l'exception des voies piétonnes, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mise en place.

---

**Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**7.1. Dispositions générales applicables à la zone UB, hors secteurs UBa et UBb**

Les constructions doivent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou en retrait :
  - Lorsque la façade, ou partie de façade, comporte des vues directes, en respectant un retrait de 8 mètres minimum de la limite séparative,
  - Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de vues directes, en respectant un retrait de 2,50 mètres minimum de la limite séparative.

**7.2. Dispositions générales applicables dans le seul secteur UBa**

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport à ces mêmes limites lorsque la façade, ou partie de façade, comporte des vues directes.

**7.3. Dispositions générales applicables dans le seul secteur UBb**

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à ces mêmes limites.

**7.4. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

**7.5. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UB 7.1, UB 7.2, UB 7.3 et UB 7.4. supérieure à 30cm.

---

**Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

---

**8.1. Définition**

Pour l'application du présent article, les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des ouvertures.

### 8.2. Dispositions générales applicables à la zone UB, hors secteur UBa

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus doit être au moins égale à :

- 2,50 mètres, si aucune des façades ne comporte d'ouverture,
- 8 mètres, si une ou les deux façades comportent des vues directes.

### 8.3. Dispositions applicables au seul secteur UBa

La distance comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus doit être au moins égale à **6 mètres**.

### 8.4. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 8.5. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UB 8.2 à UB 8.3, dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.

---

## Article UB 9 – Emprise au sol

### 9.1. Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus.

### 9.2. Dispositions générales applicables à la zone UB, hors secteurs UBa et UBb

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40% de la superficie du terrain**.

### 9.3. Dispositions applicables au seul secteur UBa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50% de la superficie du terrain**.

### 9.4. Dispositions applicables au seul secteur UBb

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

### 9.5. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

### 9.6. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol supérieure à celle prescrite par les dispositions de l'article UB 9.2 et UB 9.3, dans la limite d'une surépaisseur de 30cm des façades initiales est autorisée.

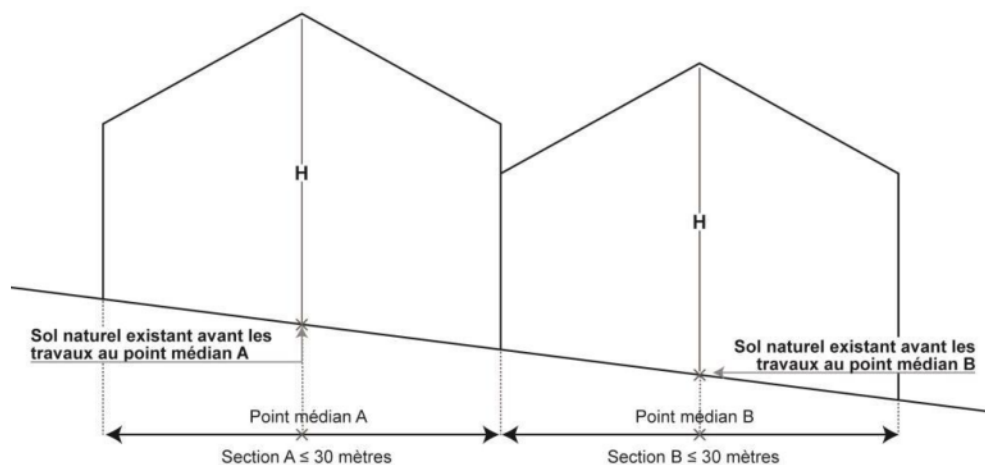
## Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

### 10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point le plus haut de la construction.

Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.



Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édifices techniques suivants :

- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, les garde-corps, édifices d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

### 10.2. Hauteur maximale des constructions

#### 10.2.1. Dispositions générales applicables au seul secteur UB, hors secteur UBa et UBb.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de **21 mètres**. Les deux derniers étages devront être sous la forme d'attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.



### 10.2.2. Dispositions applicables au seul secteur UBa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de **21 mètres, acrotère et édifices techniques compris.**

### 10.2.3. Dispositions applicables au seul secteur UBb

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 25mètres, hors acrotères et édifices techniques.

La hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être au minimum de 3,80 mètres.

### 10.3. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques pour les constructions situées sur les parcelles impactées par “linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer”, identifiés aux documents graphiques, au titre de l’article L.123-1-5 II-5° du code de l’urbanisme

La hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être **au minimum de 3,40 mètres sous poutre.**

### 10.4. Dispositions particulières

#### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif

Non réglementé

## Article UB 11 – Aspect extérieur

---

### 11.1. Dispositions générales

#### 11.1.1. Aspect des constructions

- 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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d’extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d’intérêt de la construction initiale.
- Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l’objet d’un traitement soigné. L’harmonie architecturale et la qualité des matériaux doivent être recherchées dans l’animation des façades.
- Tout pignon doit faire l’objet d’un traitement soigné. Celui-ci peut notamment se traduire par une végétalisation ou une qualité de matériaux (notamment le bois).
- Les sous-faces visibles depuis l’espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtture...)
- Les attiques doivent présenter un retrait par rapport à la façade sur rue de 2mètres.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

- Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, etc., sont interdites.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

### 11.1.2. Dispositions relatives aux clôtures

#### Dispositions relatives aux clôtures sur rue

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2,10 mètres :

- Cette hauteur peut être portée à 2,50 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la ligne moyenne des terrains naturels,
- Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les murs pleins sont interdits.

- Les dispositifs souples, autres que végétal, visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, canisses, brandes... sont interdits.
- Les éléments en plastiques sont interdits.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvues :

- d'un soubassement, d'une hauteur représentant un tiers de la hauteur globale de la clôture,
- et d'un dispositif ajouré représentant deux tiers de la hauteur globale.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'un mélange d'essences caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences locales et dont le pouvoir allergène est limité.

### Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives

- La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres, en dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, où la hauteur est portée à 2,50m.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées d'une semelle maçonnée ou en béton.
- Les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une connexion écologique entre chaque îlot, de ce fait les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- Afin de permettre le maximum de perméabilité, lorsque les haies sont combinées à une clôture, palissade ou mur, ceux-ci doivent être conçus de manière à permettre les déplacements de la faune.
- Les clôtures associées devront être principalement constituées de grillage à larges mailles (15 x 15 cm minimum).
- Dans le cas de clôtures maçonnées et palissades, celles-ci devront disposer d'ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres.
- Les haies doivent être composées d'un mélange 3 essences minimum caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité.

#### 11.1.3. Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

#### 11.2. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques aux « bâtiments remarquables » identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :

- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,

Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.

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

Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.

## 12. Article UB 12 – Stationnement

### 12.1. Dispositions générales

#### 12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - pour les nouvelles constructions principales,
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires,...),
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
  - pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux. Les places existantes avant travaux devront être conservées ou reconstituées.

#### 12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### 12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 m minimum
- largeur : 2,5 m minimum
- et, pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements ou plus, un dégagement de 5 m minimum doit être prévu.

La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 7 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
- et 18 % au-delà.

## 12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

### 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation en secteur UB hors secteur UBb

#### Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**

- 0,5 place de stationnement par logement.

- **Au-delà :**

- 1 place de stationnement par logement.

#### Pour les autres constructions destinées à l'habitation

- **A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**

- un minimum de **0,85** place de stationnement par logement, dans la limite d'1 place par logement

- **Au-delà :**

- 1 place de stationnement pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, en respectant un minimum d'1 place par logement :

- Pour toute opération entraînant la réalisation d'au moins 4 places de stationnement, au minimum 75% de celles-ci devront être réalisées à l'intérieur des constructions.
- Le nombre de places devant être réalisé à l'intérieur des constructions est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale à 5.

### 12.2.2. Constructions destinées aux commerces de moins de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'industrie ou à l'artisanat autorisées aux termes des articles UB 1 et UB 2

- Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à **300 m<sup>2</sup>**, aucune place de stationnement n'est exigée.



- Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est supérieure à 300 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.

### 12.2.3. Constructions destinées au commerce de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche **de 50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

### 12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 8 chambres.

### 12.2.5. Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche **de 100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Il ne pourra être réalisé plus :

- d'une place pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à moins de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante,
- d'une place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à plus de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante.

### 12.2.6. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

## 12.3. Dispositions applicables dans le seul secteur UBb

Il est exigé que soit réalisée, au minimum 0,7 place de stationnement par logement.

## 12.4. Normes de stationnement des cycles non motorisés

### 12.4.1. Constructions destinées à l'habitation

Pour toute opération il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé tel qu'édicte par la réglementation en vigueur avec les équivalences suivantes :

- ~~un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> par logement~~
- un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales et à 2 emplacements vélos par logement à partir de 3 pièces principales
- chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement
- un espace dédié au stationnement des bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux d'1 emplacement par logement

- un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,5m<sup>2</sup> pour 5 logements. **Ce local doit être de plain-pied, si possible sans seuil, ni marche avec l'extérieur.**
- La surface des locaux affectés à la fois au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure **au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup> aux seuils minimaux du stationnement des vélos et du local de rangement des poussettes additionnés**

#### 12.4.2. Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés **représentant** au moins : **équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

- **15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement**
- **10 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.**
- **Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.**

#### 12.4.3. Constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif

**Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés représentant au moins :**

- **15 % de l'effectif total des agents du service public et 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement.**
- **10 % de l'effectif total des agents du service public et 10 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.**
- **Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.**

#### 12.4.4. Constructions destinées aux **bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques** ~~commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher et aux services publics et d'intérêt collectif~~

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés **représentant** au moins **10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.** ~~au moins équivalent à 1 place pour 10 employés,~~

**Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.**

~~Il est exigé que soit réalisée une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.~~

#### 12.5. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité **avérée** d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (≥ 15 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et si situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération.

### 13. Article UB 13 – Espaces libres et plantations

#### 13.1. Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Les **cœurs d'îlot**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre, plantés d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.

Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Les **cimetières**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Au sein des **alignements d'arbres à protéger et à créer**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé :

- Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

#### 13.2. Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

#### 13.3. Obligations de végétalisation applicables au sein de la zone UB

##### 13.3.1. Définitions

**Espaces verts de pleine terre plantés** : sont considérés comme plantés, au sens du présent article 13.4 les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup>. Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.

Par exemple, pour 150m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de haute tige doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.

Les espaces verts de pleine terre situés dans les cœurs d'îlots ou les parcs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme viennent en déduction des surfaces végétalisées, devant être réalisées sur le terrain.

Dans la zone UB **et sous-zones UBa et UBb**, un coefficient de biodiversité de 30% est appliqué sur le terrain, de la manière suivante :

- Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, au minimum, 20% de la superficie du terrain,
- des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Elles représenteront, au minimum, 10% de la superficie du terrain. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,3
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1m	0,8
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0.5 m	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière <del>semi-intensive</del> ou intensive	0,6
<b>Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive</b>	<b>0,4</b>
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	<del>0,3</del> <b>0,2</b>
Murs ou façades végétalisées	0,2

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0.50m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0.50 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1m minimum pour les arbres de 4<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 15m à l'âge adulte) ;

Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

**Dans les linéaires commerciaux protégés et à développer**, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme, **pour toute construction, dont le rez-de-chaussée est destiné au commerce ou à l'artisanat** :

- il n'est pas exigé la réalisation d'espaces verts de pleine terre plantés mais 50% des espaces libres de constructions doivent être végétalisés.

### 13.4. Obligations paysagères

- Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations, dont le développement, à terme, sera équivalent.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.
- Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.
- Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

### 13.5. Dispositions applicables au seul secteur UBb

Les dispositions des articles 13.1. à 13.4. ne s'appliquent pas.

### 13.6. Dispositions particulières

#### **Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)**

- Les dispositions des articles 13.3. à 13.4. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

---

#### **Article UB 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé

---

#### **Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

En matière environnementale, il est demandé le respect des exigences suivantes :

Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe à proximité, est recommandé.



Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle, il est doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit -10%. *Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%.*

La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

## **Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique environnementales**

### **Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

## Règlement de la zone UC

**La zone UC est spécifique aux quartiers pavillonnaires de Villejuif, à dominante résidentielle.**

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Villejuif.

Une partie du territoire communal est concernée par des risques :

- de **mouvements de terrains par affaissement et effondrements liés à la présence d'anciennes carrières et au phénomène de dissolution du gypse** (la carte des zones d'anciennes carrières figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2001 et sera annexé au PLU. En l'absence de renseignements précis sur l'état du sol et du sous-sol, il est recommandé de réaliser une étude géotechnologique par un bureau d'étude spécialisé pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'extension de construction.

Pour tout projet inclus dans un périmètre de risque lié aux anciennes carrières, défini par l'Inspection Générale des Carrières (IGC), celle-ci sera obligatoirement consultée et ses prescriptions devront être suivies.

- de **mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dus au retrait-gonflement des argiles** (la carte des niveaux d'aléas du risque de mouvement de terrain différentiels figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 et sera annexé au PLU. Dans l'attente, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction figurant dans la plaquette d'information réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île-de-France.

### Article UC 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

#### 1.1. Dispositions générales : occupations et utilisations du sol interdites en zone UC,

- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

#### 1.2. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des cœurs d'îlots, des parcs, et des cimetières identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UC 2.2

#### 1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UC 2.4.

Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension autorisés à l'article UC 2.4.

**1.4. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans le périmètre de la « bande de vigilance » identifiée au document graphique**

Les constructions destinées au logement et les logements dédiés aux activités, hormis la restitution et les extensions (dans la limite de 20%).

## Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### 2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UC

Les constructions destinées au commerce, au bureau et à l'artisanat et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les entrepôts, à condition :

- qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
- et qu'ils ne constituent pas plus de 30% de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain,
- ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### 2.2. Conditions relatives aux destinations des constructions

Conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus, y compris le logement d'origine, 1/3 des logements doivent avoir une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup>.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences hôtelières, étudiantes ou seniors.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

### **2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des cœurs d'îlots et des parcs, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

Au sein des **cœurs d'îlots** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admises :

- La construction d'une seule annexe dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur,
- l'extension des constructions existantes, à condition :
  - que la construction principale existante soit légale à la date d'approbation du présent PLU
  - et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.
- ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Au sein des **parcs** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs ou de plein air ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Au sein des **cimetières** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives, les constructions de type columbarium dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune, ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, dans les secteurs de mixité sociale identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme**

Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 1 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher comporte au moins 36% de logements financés par un prêt aidé de l'Etat, au titre de la loi SRU.

### **2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.)

## TITRE II – Zone UC

- 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,
  - ou de vétusté.

Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

### Article UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

#### 3.1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

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

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aménagements, les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, dans la mesure où ils respectent les autres règles du présent règlement :

- Lorsque les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- Et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.

#### 3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,



- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

#### **Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

##### **4.1. Eau potable**

- Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

##### **4.2. Assainissement**

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.
- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire / propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé (réseau communal, réseau départemental, réseau interdépartemental). Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).
- Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage/déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.
- Les rejets d'eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes, des sources, des pompes à chaleur, etc.) sont strictement interdits dans les réseaux d'assainissement. Toutes les constructions dont les niveaux inférieurs et souterrains sont susceptibles de subir des remontées d'eaux souterraines ou collinaires doivent disposer d'une protection ne générant pas de rejet au réseau d'assainissement ni au caniveau.

##### **4.2.1. Eaux usées**

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

## TITRE II – Zone UC

- 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.

### 4.2.2. Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière ;

Le principe de gestion des eaux pluviales et le rejet au milieu naturel est sous la responsabilité du propriétaire ou occupant.

L'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera la règle générale. Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales permettant de limiter les quantités d'eau de ruissellement (infiltration/rétention/récupération) et leur pollution.

Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

Dans les zones des carrières de gypse, ainsi que dans les zones soumises à un fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Dans les zones des carrières de calcaire, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement pourra être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour la rétention sur la parcelle d'une pluie décennale.

Afin de tenir compte des règles générales des documents d'orientations que sont le SDAGE du Bassin Seine Normandie ainsi que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), on se référera au règlement d'assainissement de la CAVB avec prise en compte de la limitation la plus restrictive sur l'agglomération soit 8l/s/ha le débit de fuite sur la commune. Dans le cas d'un raccordement sur un ouvrage non géré par l'agglomération, on se référera aux exigences du gestionnaire concerné.

Pour les extensions ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

### 4.3. Collecte des déchets

La collecte des déchets pourra être effectuée soit par bornes enterrées soit par système de conteneurs avec locaux de stockage appropriés.

#### 4.3.1. Collecte enterrée

Les dispositifs de collecte enterrée doivent être situés à moins de 40m des entrées des immeubles de logements et accessible par la benne de collecte depuis la voirie.

Les dispositifs enterrés devront être regroupés et gérer l'ensemble des types de flux collectés avec mise à disposition d'une borne pour chaque flux.

#### 4.3.2. Locaux de stockage

Pour toutes nouvelles constructions, les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

Dans chaque logement neuf, un espace adapté aux différents tris (ordures ménagères résiduelles, multimatériaux, verre) est réalisé.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

Dans le cas où les locaux dédiés, sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. La localisation de ces locaux devront permettre également une sortie aisée des conteneurs sur les zones de stockage temporaire extérieurs (-20m de l'ascenseur)

Si des locaux de stockage de déchets ne peuvent être mis en œuvre au sein des bâtiments réhabilités ni en extérieur, il devra être prévu à minima une surface de stockage temporaire des conteneurs en limite de propriété et accessible depuis la voirie pour faciliter la collecte des déchets.

#### Article UC 5 – Superficie minimale des terrains

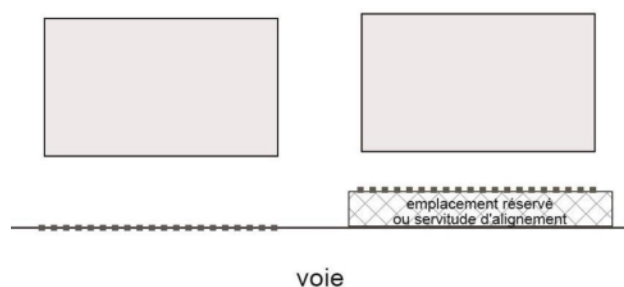
Non réglementé.

#### Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 6.1. Définition

Le terme **alignement** (représenté en pointillés au schéma ci-contre), au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.



Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur.

## TITRE II – Zone UC

Les saillies édifiées en surplomb des marges de recul ne doivent pas avoir plus de 0,80 m de profondeur.

### 6.2. Dispositions générales

Le nu de façade des constructions est implanté en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### 6.3. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum par rapport à l'alignement.

### 6.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UC 6.2. et UC 6.3 supérieure à 30cm.

## Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1. Dispositions générales

#### 7.1.1. Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales dans une bande de 20m depuis les voies et emprises publiques,
- en retrait des limites séparatives latérales au-delà d'une bande de 20m depuis les voies et emprises publiques,
- et en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

Les façades implantées en limite séparative ne doivent pas comporter de vue directe.

La longueur de chacun des pignons ou façade des constructions ou partie de construction de plus de 2,50 mètres de hauteur, implantés en limite séparative, ne pourra excéder 13,50 mètres.

Toute construction ou partie de constructions en retrait des limites séparatives doit respecter les modalités de calcul définies à l'article UC 7.1.2.

#### 7.1.2. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :

- lorsqu'elle comporte une vue directe, avec un retrait de 6 mètres minimum de la limite séparative,
- lorsqu'elle ne comporte pas de vue directe, avec un retrait de 2,50 mètres minimum de la limite séparative.

## 7.2. Dispositions particulières

### 7.2.1. Cas des constructions inférieures ou égales à 6m<sup>2</sup>

Les constructions inférieures ou égales à 6m<sup>2</sup> doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum de la limite séparative.

### 7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

## 7.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UC 7.1. et UC 7.2 supérieure à 30cm.

## Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

---

### 8.1. Définition

Pour l'application du présent article, les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des ouvertures.

### 8.2. Dispositions générales

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus doit être au moins égale à :

- 2,50 mètres, si aucune des façades ne comporte de vues directes,
- 6 mètres, si une ou les deux façades comportent des vues directes.

### 8.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas réglementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



#### 8.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UC 8.2. à UC 8.3., dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.

### Article UC 9 – Emprise au sol

---

#### 9.1. Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus.

#### 9.2. Dispositions générales applicables

Il est fixé une emprise au sol dégressive en fonction de la superficie (S) de la parcelle :

- Si  $S < 300\text{m}^2$  ;  $CES = 0.40$
- Si  $S > 300\text{m}^2$  et  $< 800\text{m}^2$  ;  $CES = 0.40 - [(S-300) \times 0.0003]$
- Si  $S > 800\text{m}^2$  ;  $CES = 0.25$

#### 9.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

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

#### 9.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol supérieure à celle prescrite par les dispositions de l'article UC 9.2, dans la limite d'une surépaisseur de 30 cm des façades initiales est autorisée.

### Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

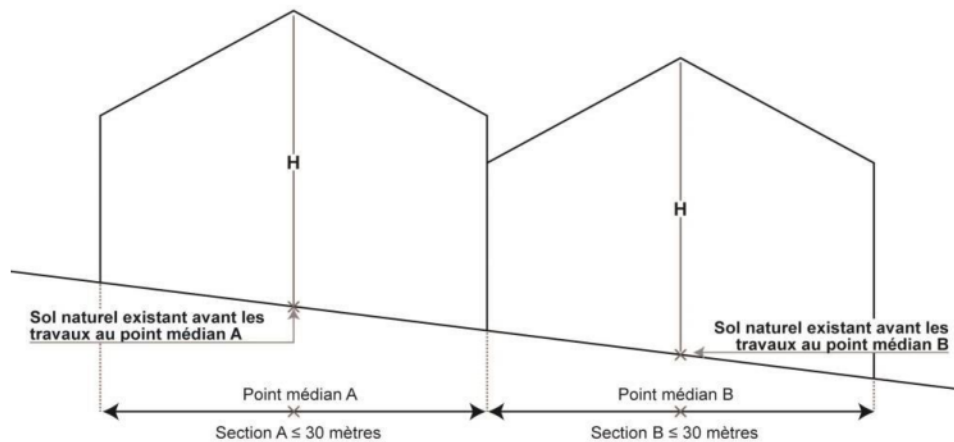
---

#### 10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale (exprimée en mètre) des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point le plus haut de la construction, **édicules techniques et acrotère compris.**

Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de ~~30~~ 10 mètres maximum chacune. Le nombre de niveaux s'apprécie au point médian de chaque section.



Pour les terrains en double pente, un point O de référence médian à l'échelle de l'unité foncière sera défini depuis le sol naturel existant avant les travaux.

#### 10.2. Dispositions générales en zone UC

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, ~~édicules techniques et acrotère compris.~~

Si un deuxième niveau ~~étage au-dessus du rez-de-chaussée~~ est réalisé, celui-ci doit être atténué soit par une toiture à deux pentes, soit par un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.

La hauteur est limitée à un étage sur rez-de-chaussée et un comble aménageable ou un attique (R+1+C) ou (R+1+A). Il ne peut être réalisé deux étages droits sur rez-de-chaussée.

#### 10.3. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques pour les constructions situées sur les parcelles impactées par "linéaires commerciaux et artisans protégés et à développer", identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme

La hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être au minimum de 3,40 mètres sous poutre.

#### 10.4. Dispositions particulières

##### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## Article UC 11 – Aspect extérieur

### 11.1. Aspect des constructions

- 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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
  - Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. La diversité architecturale et la diversité des matériaux doivent être recherchées dans l'animation des façades.
  - Tout pignon doit faire l'objet d'un traitement soigné. Celui-ci peut notamment se traduire par une végétalisation ou une diversité de matériaux.
  - Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtue...)
  - Les attiques doivent présenter un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.
  - Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, etc., sont interdites.
  - Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

### 11.2. Toitures

Les toitures doivent :

- être composées deux pentes, à l'exception : des extensions, ou d'annexes attenants à la construction principale, type véranda, garage, abris de jardins accolé, etc.
- ou être traitées en toiture terrasse végétalisée lorsque le dernier étages est en attique.

Les toitures devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités auto-protégées des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Les toitures de type Mansart sont interdites. Les lucarnes et chiens assis ne pourront excéder une largeur hors-tout supérieure à 1,60 m.

### 11.3. Dispositions relatives aux clôtures

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences végétales différentes.

### 11.3.1. Dispositions relatives aux clôtures sur rue

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées d'un seul tenant, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2,10 mètres :

- Cette hauteur peut être portée à 2,50 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement, la hauteur de la clôture se mesure à partir de l'alignement moyen des terrains naturels,
- Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les murs pleins sont interdits.

- Les dispositifs souples, autres que végétal, visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, canisses, brandes... sont interdits.
- Les éléments en plastique sont interdits.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus :

- d'un soubassement, d'une hauteur représentant un tiers de la hauteur globale de la clôture,
- et d'un dispositif ajouré (1/3) représentant deux tiers de la hauteur globale.

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

### 11.3.2. Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives

- La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres, en dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, où la hauteur est portée à 2,50m.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées d'une semelle maçonnée ou en béton.
- Les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une connexion écologique entre chaque îlot, de ce fait les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- Afin de permettre le maximum de perméabilité, lorsque les haies sont combinées à une clôture, palissade ou mur, ceux-ci doivent être conçus de manière à permettre les déplacements de la faune.
- Les clôtures associées devront être principalement constituées de grillage à larges mailles (15 x 15 cm minimum).

- Dans le cas de clôtures maçonnées et palissades, celles-ci devront disposer d'ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres.
- Les haies doivent être composées d'un mélange 3 essences minimum caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité.

#### 11.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

#### 11.5. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques aux « bâtiments remarquables » identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :

- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,

Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.

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

Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.

---

### Article UC 12 – Stationnement

#### 12.1. Dispositions générales



### 12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - pour les nouvelles constructions principales,
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires,...)
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
  - pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les normes de stationnement définies ci-dessus ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux.
- Les places existantes avant travaux devront être conservées ou reconstituées.

### 12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### 12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

## TITRE II – Zone UC

- longueur : 5 m minimum
- largeur : 2,5 m minimum
- et, pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements ou plus, un dégagement de 5 m minimum doit être prévu.

La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 7 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
- et 18 % au-delà.

### 12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

#### 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

##### Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**
  - 0,5 place de stationnement par logement.
- **Au-delà :**
  - 1 place de stationnement par logement.

##### Pour les autres constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soient réalisées :

- **A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**
  - 1 place de stationnement par logement.
- **Au-delà :**
  - **une place de stationnement par logement**, pour tout logement inférieur ou égal à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en respectant un minimum d'1 place par logement.
  - **deux places de stationnement par logement**, pour tout logement supérieur à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher en respectant un minimum d'1 place par logement.

Au-delà de la première place de stationnement imposée, une proportion de 50 % minimum des places de stationnement doit être réalisée à l'intérieur des constructions principales ou annexes,

Le nombre de places devant être réalisé à l'intérieur des constructions est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

#### 12.2.2. Constructions destinées au commerce à l'industrie ou à l'artisanat autorisées aux termes des articles UC 1 et UC 2

Il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.2.3. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 8 chambres.

## TITRE II – Zone UC

### 12.2.4. Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il ne pourra être réalisé plus :

- d'une place pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à moins de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante,
- d'une place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à plus de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante.

### 12.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

## 12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

### 12.3.1. Constructions destinées à l'habitation

Pour toute opération il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé tel qu'édicté par la réglementation en vigueur avec les équivalences suivantes :

- un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales et à 2 emplacements vélos par logement à partir de 3 pièces principales
- chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement
- un espace dédié au stationnement des bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux d'1 emplacement par logement
- un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,5 m<sup>2</sup> pour 5 logements. Ce local doit être de plain-pied, si possible sans seuil, ni marche avec l'extérieur.
- La surface des locaux affectés à la fois au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup> aux seuils minimaux du stationnement des vélos et du local de rangement des poussettes additionnés (pour une construction d'au moins deux logements).

### 12.3.2. Constructions destinées aux bureaux, industrie, artisanat

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés représentant au moins : équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement.
- 10 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

### 12.3.3. Constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

## TITRE II – Zone UC

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés : équivalent à 1 place pour 10 employés,

- 15 % de l'effectif total des agents du service public et 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement.
- 10 % de l'effectif total des agents du service public et 10 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Il est exigé que soit réalisée une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

### 12.3.4. Constructions destinées aux bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés représentant au moins 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

## 12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité avérée d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (≥ 15 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération.

## Article UC 13 – Espaces libres et plantations

### 13.1. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Les **cœurs d'îlot**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre, plantés d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.

Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Les **dimetières**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Au sein des **alignements d'arbres à protéger et à créer**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé :

- Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne mette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

### 13.2. Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée

### 13.3. Obligations de végétalisation

#### 13.3.1. Définitions

**Espaces verts de pleine terre plantés** : sont considérés comme plantés, au sens du présent article 13.3, les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup>.

- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.
- Par exemple, pour 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de haute tige doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.

Les espaces verts de pleine terre situés dans les cœurs d'îlots ou les parcs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme viennent en déduction des surfaces végétalisées devant être réalisées sur le terrain.

#### 13.3.2. Surfaces végétalisées

- **Dans la zone UC**, doivent être réalisées sur le terrain :

Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, au minimum, 40% de la superficie du terrain.

Si les projets d'extension ou de construction, dans le respect des autres règles, ne permettent pas d'atteindre ce minimum. La surface manquante devra être compensée par la végétalisation d'autres surfaces extérieures qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être



**TITRE II – Zone UC**  
cumulées.

La pondération s’appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,3
Espaces verts sur dalle d’une épaisseur de terre minimum de 1m	0,8
Espaces verts sur dalle d’une épaisseur de terre minimum de 0.5 m	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière <del>semi-intensive</del> ou intensive	<b>0,4</b>
<b>Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive</b>	<del>0,3</del> <b>0,2</b>
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	0,2
Murs ou façades végétalisées	0,2

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0.50m. En fonction de l’épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0.50 m pour les aires plantées de vivaces et d’arbustes (hauteur maximale de 3m à l’âge adulte pour les arbustes) ;
- 1m minimum pour les arbres de 4<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 10m à l’âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 15m à l’âge adulte);

Pour les constructions neuves, l’épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d’au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s’appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d’architecture, balcons ou autre) ;
- Les surfaces circulées faisant l’objet d’un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

**13.4. Obligations paysagères**

Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations, dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres situés à l’intérieur des marges de retrait (hors accès) des constructions par rapport à l’alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d’un arbre ou d’une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l’espace public.

**13.5. Dispositions particulières**

**13.5.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)**

Les dispositions des articles 13.2. à 13.4. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

**Article UC 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

Non réglementé

**Article UC 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

**Article UC 16 – Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique**

---

**16.1. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

## Règlement de la zone UE

La **zone UE**, est dédiée principalement aux tissus commerciaux et artisanaux, ainsi qu'aux services publics et d'intérêt collectif (notamment les grands établissements hospitaliers).

La zone UE comprend :

- Un **secteur UEa** : secteur à dominante d'activités et de recherche, comprenant des équipements et de l'habitat pour l'hébergement de publics spécifiques liés à ces activités (chercheurs, enseignants, étudiants, familles, etc.)
- Un **secteur UEb** : secteur couvrant le parc d'activité de l'Épi d'Or compris dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc et le futur boulevard de l'étudiant.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Villejuif.

Une partie du territoire communal est concernée par des risques :

- de **mouvements de terrains par affaissement et effondrements liés à la présence d'anciennes carrières et au phénomène de dissolution du gypse** (la carte des zones d'anciennes carrières figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2001 et sera annexé au PLU. En l'absence de renseignements précis sur l'état du sol et du sous-sol, il est recommandé de réaliser une étude géotechnologique par un bureau d'étude spécialisé pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'extension de construction.  
Pour tout projet induit dans un périmètre de risque lié aux anciennes carrières, défini par l'Inspection Générale des Carrières (IGC), celle-ci sera obligatoirement consultée et ses prescriptions devront être suivies.
- de **mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dus au retrait-gonflement des argiles** (la carte des niveaux d'aléas du risque de mouvement de terrain différentiels figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 et sera annexé au PLU. Dans l'attente, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction figurant dans la plaquette d'information réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île-de-France.

### Article UE 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UE, secteurs UEa et UEb

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles définies dans l'article UE 2.1 et 2.2,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

### **1.2. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des cœurs d'îlots, des parcs, et des cimetières identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UE 2.3

### **1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2.4.
- Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension autorisés à l'article UE 2.4.

### **1.4. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans le périmètre de la « bande de vigilance » identifiée au document graphique dans la zone UEa**

Les constructions destinées au logement et les logements dédiés aux activités, hormis la restitution et les extensions (dans la limite de 20%).

## **Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UE et secteurs UEa et UEb**

Les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation, à condition :

- qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance,...) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone,
- ou qu'ils soient liés aux aires d'accueil des gens du voyage.

Les entrepôts, à condition :

- qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## 2.2. Conditions relatives aux destinations des constructions

Conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus, y compris le logement d'origine, 1/3 des logements doivent avoir une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup>.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences hôtelières, étudiantes ou seniors.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

## 2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1. utilisations du sol est soumises à des conditions particulières dans le secteur UEa

Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées dans les limites des règles d'emprise au sol du présent règlement.

## 2.4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des cœurs d'îlots et des parcs, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Au sein des **cœurs d'îlots** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admises :

- La construction d'une seule annexe dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur,
- l'extension des constructions existantes, à condition :
  - que la construction principale existante soit légal à la date d'approbation du présent PLU
  - et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.
- ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein des **parcs** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs ou de plein air ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,



Au sein des **dimetières** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives, les constructions de type colombarium dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune, ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de 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,
  - ou de vétusté.

Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

## **Article UE 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

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

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

## TITRE II – Zone UE

Les aménagements, les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, dans la mesure où ils respectent les autres règles du présent règlement :

- Lorsque les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- Et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.

### 3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

---

### 4.1. Eau potable

- Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### 4.2. Assainissement

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.
- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire / propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé (réseau communal, réseau départemental, réseau interdépartemental). Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).
- Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage/déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.

- Les rejets d'eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes, des sources, des pompes à chaleur, etc.) sont strictement interdits dans les réseaux d'assainissement. Toutes les constructions dont les niveaux inférieurs et souterrains sont susceptibles de subir des remontées d'eaux souterraines ou collinaires doivent disposer d'une protection ne générant pas de rejet au réseau d'assainissement ni au caniveau.

#### 4.2.1. Eaux usées

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

Tout raccordement 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.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales et le rejet au milieu naturel est sous la responsabilité du propriétaire ou occupant.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière ;

L'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera l'objectif général.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales permettant de limiter les quantités d'eau de ruissellement (infiltration/rétention/récupération) et leur pollution.

Les projets feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Dans les zones des carrières de gypse ainsi que dans les zones soumises à un fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'infiltration des eaux pluviales est interdite. Dans les zones des carrières de calcaire, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement pourra être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Afin de tenir compte des règles générales des documents d'orientations que sont le SDAGE du Bassin Seine Normandie ainsi que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), on se référera au règlement d'assainissement de la CAVB avec prise en compte de la limitation la plus restrictive sur l'agglomération soit 8l/s/ha le débit de fuite sur la commune. Dans le cas d'un raccordement sur un ouvrage non géré par l'agglomération, on se référera aux exigences du gestionnaire concerné.

Pour les extensions ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

## TITRE II – Zone UE

Dans le cas d'une opération d'aménagement, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour la rétention sur la parcelle d'une pluie décennale.

L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle devront être gérées dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante (plus de 10 places) ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire les matières en suspension (MES), sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement.

Les parcs de stationnement couverts et en sous-sol de plus de 10 places devront être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Dans ce cadre, les eaux issues des parkings souterrains ou couverts subiront :

- soit un traitement utilisant des méthodes « douces » (filtres plantés, noues compartimentées, bassin en eau avec volume mort...) avec un temps de transfert de la pollution dans le milieu suffisamment lent pour assurer une intervention,
- soit un traitement de débouillage – déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### Article UE 5 – Superficie minimale des terrains

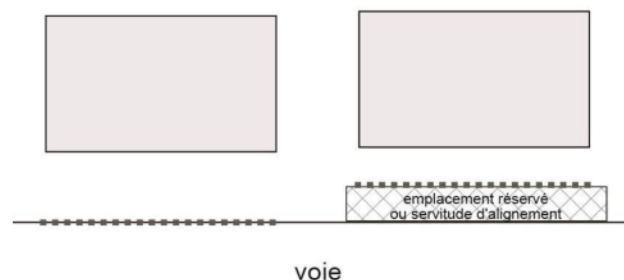
Non réglementé.

### Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 6.1. Définition

Le terme **alignement** (représenté en pointillés au schéma ci-contre), au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.



Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

## TITRE II – Zone UE

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.

### 6.2. Dispositions générales à la zone UE, hors secteurs UEa et UEb

Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### 6.3. Dispositions générales dans les seuls secteurs UEa et UEb

Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

### 6.4. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

### 6.5. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UE 6.2, UE 6.3 et UE 6.4 supérieure à 30cm.

## Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1. Dispositions générales applicables à la zone UE, hors secteurs UEa et UEb

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait au moins égal à :
  - lorsqu'elle comporte des ouvertures, 8 mètres,
  - lorsqu'elle ne comporte pas d'ouvertures, 3 mètres.

### 7.2. Dispositions générales applicables aux secteurs UEa et UEb

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait d'un mètre minimum par rapport à ces mêmes limites.

### 7.3. Dispositions particulières à la zone UE et aux secteurs UEa et UEb

#### 7.3.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)



## TITRE II – Zone UE

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

### 7.3.2. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UE 7.1, UE 7.2, et UE 7.3.1 supérieure à 30cm.

## Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

---

### 8.1. Dispositions générales applicables à la zone UE et aux secteurs UEa et UEb,

Non réglementé.

### 8.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas réglementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 8.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UE 8.2. à UE 8.2., dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.

## Article UE 9 – Emprise au sol

---

### 9.1. Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus.

### 9.2. Dispositions générales applicables en zone UE, hors secteur UEa

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

### 9.3. Dispositions générales applicables au secteur UEa

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

### 9.4. Disposition particulières aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

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

### 9.5. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol supérieure à celle prescrite par les dispositions de l'article UE 9.2, dans la limite d'une surépaisseur de 30cm des façades initiales est autorisée.

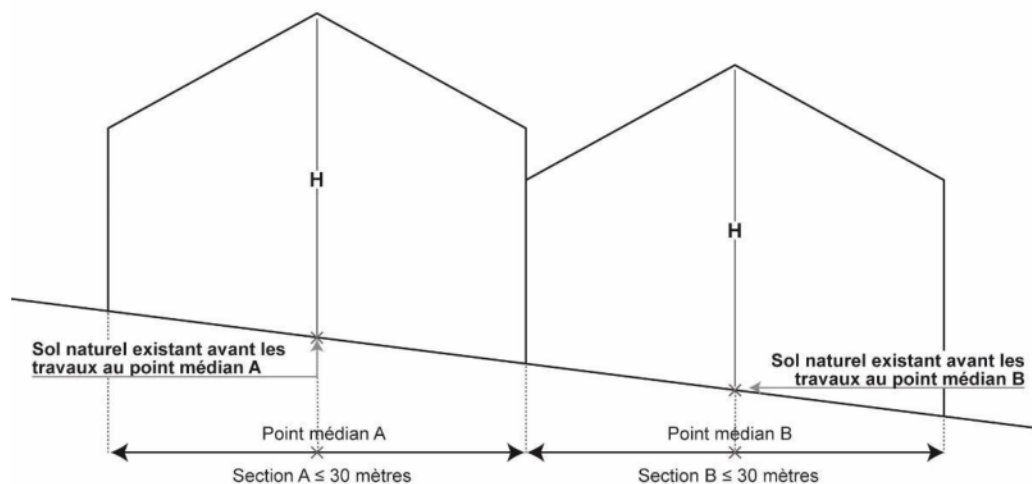
## Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions

### 10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point le plus haut de la construction.

Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.



Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édifices techniques suivants :

- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, garde-corps, acrotères, édifices d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

### 10.2. Hauteur maximale des constructions

#### 10.2.1. Dispositions générales en zone UE

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de **15 mètres**. Le dernier étage doit être sous la forme d'un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.

## TITRE II – Zone UE

### 10.2.2. Dispositions générales en secteur UEa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de **40 mètres**.

### 10.2.3. Dispositions générales en secteur UEb

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de **23 mètres**.

### 10.3. Disposition particulières aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée pour les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

## Article UE 11 – Aspect extérieur

### 11.1. Dispositions générales applicables en zone UE, hors secteur UEa

#### 11.1.1. Aspect des constructions

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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. La diversité architecturale et la diversité des matériaux doivent être recherchées dans l'animation des façades.

Tout pignon doit faire l'objet d'un traitement soigné. Celui-ci peut notamment se traduire par une végétalisation ou une diversité de matériaux.

Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtue...)

Les attiques doivent présenter un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, etc., sont interdites.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

## TITRE II – Zone UE

### 11.1.2. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à 2,10m.
- En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les murs pleins sont interdits.
- Les dispositifs souples, autres que végétal, visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, canisses, brandes... sont interdits.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus :

- d'un soubassement, d'une hauteur représentant un tiers de la hauteur globale de la clôture
- d'un dispositif ajouré représentant deux tiers de la hauteur globale
- Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'un mélange d'essences caduques et persistantes. On s'orienter a préférentiellement vers des essences locales et dont le pouvoir allergène est limité.

### Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives

- La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres, en dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, où la hauteur est portée à 2,50m.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées d'une semelle maçonnée ou en béton.
- Les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une connexion écologique entre chaque îlot, de ce fait les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- Afin de permettre le maximum de perméabilité, lorsque les haies sont combinées à une clôture, palissade ou mur, ceux-ci doivent être conçus de manière à permettre les déplacements de la faune.
- Les clôtures associées devront être principalement constituées de grillage à larges mailles (15 x 15 cm minimum).
- Dans le cas de clôtures maçonnées et palissades, celles-ci devront disposer d'ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres.
- Les haies doivent être composées d'un mélange 3 essences minimum caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité.

## TITRE II – Zone UE

### 11.1.3. Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

#### **11.2. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques aux « bâtiments remarquables » identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :

- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,

Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.

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

Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.

## **Article UE 12 – Stationnement**

### **12.1. Dispositions générales**

#### **12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements.



- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - pour les nouvelles constructions principales,
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires,...)
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
  - pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

En cas de division foncière :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux.

Les places existantes avant travaux devront être conservées ou reconstituées.

#### 12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### 12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 m minimum
- largeur : 2,50 m minimum
- et, pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements ou plus, un dégagement de 5 m minimum doit être prévu.

La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 7 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
- et 18 % au-delà.

### 12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

#### 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation autorisées aux termes de l'article UE 2

**Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat**

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - 0,5 place de stationnement par logement.
- **Au-delà :**
  - 1 place de stationnement par logement.

**Pour les autres constructions destinées à l'habitation**

Il est exigé que soient réalisées :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - 1 place de stationnement par logement.
- **Au-delà :**
  - **une place de stationnement par logement**, pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en respectant un minimum d'1 place par logement

**12.2.2. Constructions destinées aux commerces de moins de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'industrie ou à l'artisanat autorisées aux termes des articles UE 1 et UE 2**

Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est supérieure à 300m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 3 000m<sup>2</sup>, il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.

**12.2.3. Constructions destinées aux bureaux**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il ne pourra être réalisé plus :

- d'une place pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à moins d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés,
- d'une place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à plus de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés.

**12.2.4. Constructions destinées aux commerces de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

### 12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

#### 12.3.1. Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés **représentant** au moins : **équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

- **15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement. équivalent à 1,5m2 pour 100 m2 de surface de plancher.**
- **10 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.**
- **Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.**

#### 12.3.2. Constructions destinées aux **services publics et d'intérêt collectif**

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés **représentant au moins :**

- **15 % de l'effectif total des agents du service public et 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement.**
- **10 % de l'effectif total des agents du service public et 10 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.**
- **Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.**

#### 12.3.3. Constructions destinées aux **bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques** ~~commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher et aux services publics et d'intérêt collectif~~

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés **représentant** au moins **10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements,** ~~au moins équivalent à 1 place pour 10 employés,~~

**Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.**

- ~~il est exigé que soit réalisée une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.~~

#### 12.3.4. Constructions destinées à l'habitation autorisées au titre des articles 1 et 2

Pour toute opération il est exigé que soit réalisé :

- **un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales et à 2 emplacements vélos par logement à partir de 3 pièces principales**
- **Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.**

## TITRE II – Zone UE

- un espace dédié au stationnement des bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux d'1 emplacement par logement
- et un local, clos ou non, comportant un système de fermeture sécurisé, d'une superficie minimum de 10m<sup>2</sup>.

### 12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité avérée d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (≥ 15 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération.

## Article UE 13 – Espaces libres et plantations

### 13.1. Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Les **cœurs d'îlot**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre, plantés d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.

Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Les **cimetières**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Au sein des **alignements d'arbres à protéger et à créer**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé :

- Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

### 13.2. Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes.

## TITRE II – Zone UE

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

### **13.3. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)**

Les dispositions de l'article 13.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

#### **Article UE 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé

---

#### **Article UE 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

---

#### **Article UE 16 – Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique**

##### **16.1. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.



## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

---

## Règlement de la zone N

La **zone N**, correspond aux secteurs d'espaces verts et de loisirs du territoire, et aux activités de services publics ou d'intérêt collectif.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Villejuif.

Une partie du territoire communal est concernée par des risques :

- de **mouvements de terrains par affaissement et effondrements liés à la présence d'anciennes carrières et au phénomène de dissolution du gypse** (la carte des zones d'anciennes carrières figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2001 et sera annexé au PLU. En l'absence de renseignements précis sur l'état du sol et du sous-sol, il est recommandé de réaliser une étude géotechnologique par un bureau d'étude spécialisé pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'extension de construction.

Pour tout projet inclus dans un périmètre de risque lié aux anciennes carrières, défini par l'Inspection Générale des Carrières (IGC), celle-ci sera obligatoirement consultée et ses prescriptions devront être suivies.

- de **mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dus au retrait-gonflement des argiles** (la carte des niveaux d'aléas du risque de mouvement de terrain différentiels figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 et sera annexé au PLU. Dans l'attente, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction figurant dans la plaquette d'information réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île-de-France.

### Article N 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone N

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article N 2.

### Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone N

- Les installations à condition qu'elles soient nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,

- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### 2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur N

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs de plein air,
- Les abris de jardins, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher par parcelle cultivée ou par unité foncière et à condition qu'il s'agisse de constructions légères.

### 2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des cœurs d'îlots et des parcs, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Au sein des **cœurs d'îlots** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admises :

- La construction d'une seule annexe dans la limite de 4 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur,
- l'extension des constructions existantes, à condition :
  - que la surface de plancher de la construction existante soit supérieure ou égale à 70m<sup>2</sup>,
  - et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.
- ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein des **parcs** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs ou de plein air ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Au sein des **cimetières** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives, les constructions de type colombarium dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune, ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **3.1. Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

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

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aménagements, les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, dans la mesure où ils respectent les autres règles du présent règlement :

- Lorsque les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- Ou lorsqu'ils représentent moins de 20% de la surface de plancher de(s) la construction(s) existante(s).

#### **3.2. Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 4.1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### 4.2. Assainissement

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, etc.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire / propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé (réseau communal, réseau départemental, réseau interdépartemental). Si c'est sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement Départemental.

#### 4.2.1. Eaux usées

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

Tout raccordement 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.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra réduire et traiter la pollution par temps de pluie. Des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel, et ce conformément au SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).



## TITRE III – Zone N

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

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts subiront :

- soit un traitement utilisant des méthodes « douces » (filtres plantés, noues compartimentées, bassin en eau avec volume mort...) avec un temps de transfert de la pollution dans le milieu suffisamment lent pour assurer une intervention,
- soit un traitement de débouage – déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### Article N 5 – Superficie minimale des terrains

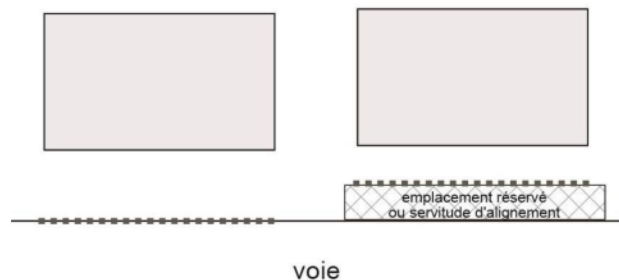
Non réglementé.

### Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 6.1. Définition

Le terme **alignement** (représenté en pointillés au schéma ci-contre), au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.



Les saillies (balcons, comiches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.

#### 6.2. Dispositions générales

Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :

- à l'alignement,
- ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

### 6.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles N 6.2 supérieure à 30cm.

## Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### 7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

### 7.2. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles N 7.2 supérieure à 30cm.

## Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé.

## Article N 9 – Emprise au sol

---

### 9.1. Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus.

### 9.2. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

### 9.3. Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## TITRE III – Zone N

Les travaux (améliorations, surélévations, etc.) sur les constructions existantes non conformes à l'article N9.1, sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol supérieure à celle prescrite par les dispositions de l'article N 9.2., dans la limite d'une surépaisseur de 30cm des façades initiales est autorisée.

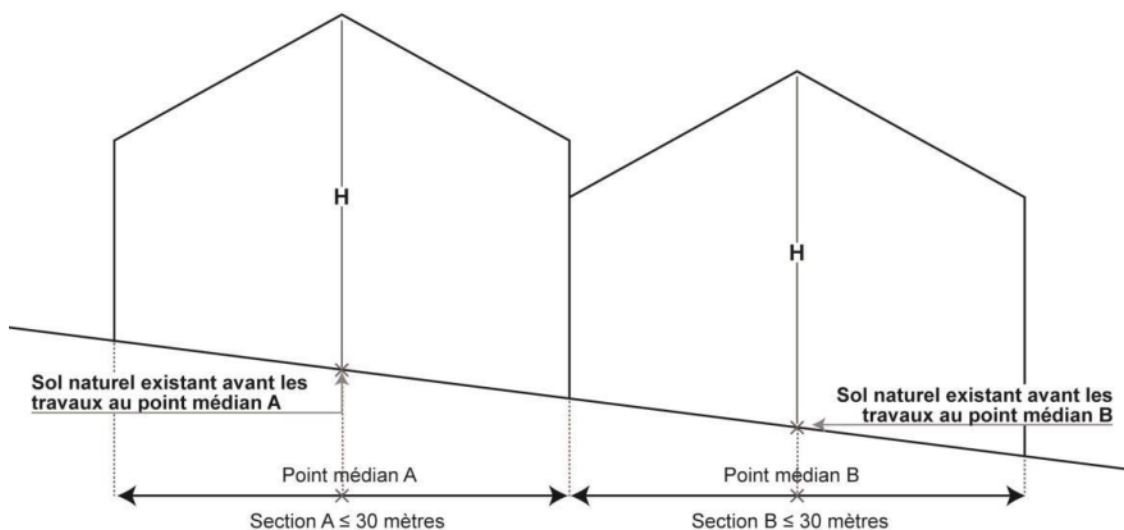
### Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

#### 10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point le plus haut de la construction.

Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.



Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édifices techniques suivants :

- Les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, les garde-corps, édifices d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

#### 10.2. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **5 mètres**.

### 10.3. Dispositions particulières

#### 10.3.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N 10.2.

### Article N 11 – Aspect extérieur

---

#### 11.1.1. Aspect des constructions

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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. La diversité architecturale et la diversité des matériaux doivent être recherchées dans l'animation des façades.

Tout pignon doit faire l'objet d'un traitement soigné. Celui-ci peut notamment se traduire par une végétalisation ou une diversité de matériaux.

Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtue...)

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

- Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, etc., sont interdites.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

#### 11.1.2. Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à 2,10m.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les murs pleins sont interdits.

Les dispositifs souples, autres que végétal, visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, canisses, brandes... sont interdits.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie.

Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

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

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences végétales différentes.

### 11.1.3. Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- Les antennes paraboliques,
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- Les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement indus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

---

## Article N 12 – Stationnement

### 12.1. Dispositions générales

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement ou le commerce, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

---

## Article N 13 – Espaces libres et plantations

### 13.1. Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.



**13.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions de l'article 13.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

Non réglementé

**Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

**Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

**16.1. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le

ID : 094-219400769-20230301-DEL2023\_018-DE



## TITRE IV - LEXIQUE

---

Envoyé en préfecture le 01/03/2023

Reçu en préfecture le 01/03/2023

Publié le



ID : 094-219400769-20230301-DEL2023\_018-DE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

#### **Accès**

Linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain, depuis la voie ouverte à la circulation publique.

#### **Affouillement de sol**

Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

#### **Alignement**

L'alignement, au sens du présent règlement, désigne :

la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,  
et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

#### **Arbre de haute tige**

Végétal ligneux comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 3 mètres de hauteur à l'âge adulte

#### **Attique**

Etage supérieur d'une construction, construit en retrait

#### **Annexes**

Bâtiment accessoire de la construction principale, dont elle est séparée matériellement, ne communiquant pas avec elle et de faibles dimensions par rapport à elle.

#### **Artisanat**

La destination "artisanat" comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers).

#### **Baie principale**

Ouvertures qui, en raison de leurs dimensions, de leur orientation et de leur conception sont indispensables pour assurer l'éclairage d'une pièce principale. Sont considérées comme pièces principales les pièces de logements destinées au séjour, sommeil, cuisine et les pièces de travail des bureaux et des activités industrielles ou commerciales.

Lors qu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.

#### **Bande de constructibilité**

Cette bande se calcule perpendiculairement à la voie (Cf. article 7 des dispositions applicables aux zones urbaines).

## TITRE III – Zone N

### Brisis (ou Brésis)

Pan inférieur d'un versant de comble brisé à Mansart, sous la ligne de bris, c'est-à-dire la ligne de changement de pente entre deux pans d'un même versant de comble.

### Bureaux

La destination "bureaux" comprend les locaux et leurs annexes, dépendant d'organismes publics ou privés (y compris les professions libérales) où sont exercées des fonctions de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, informatique, de gestion, de recherche et de développement, etc.

### Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations.

Les catégories de destinations définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Coefficient de biodiversité

Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle. Il peut être associé à une obligation de pourcentage d'espace de pleine terre minimale.

### Commerce

La destination "commerce" comprend les locaux, accessibles à la clientèle, affectés à la vente de produits ou de services et leurs locaux accessoires. La présentation directe au public constitue une activité prédominante

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol), ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,

ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Par exemple, la liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprend :

les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux ou de services urbains,

les constructions affectées aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux,

les constructions affectées aux administrations publiques, les crèches et haltes garderies,

les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, les établissements de santé et d'action sociale,

les établissements sportifs à caractère non commercial,

les établissements culturels et salles de spectacles spécialement aménagées pour accueillir des concerts et spectacles,

les logements destinés aux publics spécifiques (résidences étudiantes, etc...)

les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.



Ne peuvent pas être, par exemple, considérées comme constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, les salles de réception, les complexes cinématographiques...

### Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus.

### Etage

Niveau d'une construction, **hormis le rez-de-chaussée**, pouvant être constitué d'un étage droit, (étage entier dont les murs sont verticaux), d'un comble ou d'un attique.

Par exemple, ~~une hauteur limitée à six étages sur rez-de-chaussée (R+6) permet de réaliser au maximum : un rez-de-chaussée surmonté de six étages droits,~~  
~~ou un rez-de-chaussée surmonté de cinq étages droits, et un étage de comble, ou un rez-de-chaussée surmonté de cinq étages droits, et un attique~~

Une hauteur limitée à ~~deux étages~~ **un étage** sur rez-de-chaussée et un comble aménageable (R+**1**+C) ou un attique (R+**1**+A) ne permet pas la réalisation de ~~trois~~ **deux** étages droits sur rez-de-chaussée.

### Entrepôts

La destination "entrepôts" comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de leur surface totale, et tous les locaux recevant des marchandises ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### Espace vert de pleine terre

Un espace qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales et qui ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales)
- reçoit une végétalisation sur toute sa surface ;

les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### Espèce locale

Espèce végétale qui pousse et se reproduit naturellement dans la région Ile de France et reste pérenne.

### Exhaussement de sol

Élévation du niveau du sol par remblai.

**Habitation**

~~La destination "habitation" comprend tous les types de logements, quel que soit leur catégorie, leur financement, etc. mais exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.~~

Cette destination comprend tous les logements y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

**Hauteur sous poutre**

Hauteur libre sous plafond

**Hébergement hôtelier**

La destination "hébergement hôtelier" comprend les établissements commerciaux d'hébergements classés, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 fixant les normes et la procédure de classement des hôtels, ou tout texte qui s'y substituera.

La destination d'hébergement hôtelier repose sur deux critères cumulatifs le caractère temporaire de l'hébergement, et l'existence de services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier.

**Industrie**

La destination "industrie" comprend les locaux affectés à l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis, par la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

**Installation classée pour la protection de l'environnement**

Usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

**Jours de souffrance**

Baies dont la hauteur d'allège est au moins à 2,20 m au-dessus du plancher fini en rez-de-chaussée et d'au moins 1,90 m dans les niveaux supérieurs.

**Limites séparatives**

Ensemble des limites parcellaires d'un terrain :

Limite latérale : limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement (y compris les éventuels décrochements, brisures, coudes),

Limite de fond de terrain : limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.

**Logement**

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

**Selon l'Insee, un logement est un local utilisé pour l'habitation :**

- séparé, c'est-à-dire fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local sauf avec les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, etc.) ;

- indépendant, c'est-à-dire ayant une entrée avec un accès direct sur l'extérieur ou sur les parties communes de l'immeuble.

### Murs ou façades végétalisés

Principe de végétalisation verticale mise en œuvre par le développement de plantes grimpantes ou bien par l'installation d'un système complexe hors-sol fixé sur les façades.

### Niveau

Désigne indifféremment un étage, le rez-de-chaussée ou un sous-sol.

### Ouvertures

Les ouvertures sont constituées de tout percement, muni d'un cadre ou d'un châssis, pratiqué dans un mur ou une toiture (baie, fenêtre, etc.) afin d'apporter vue, éclairage ou aération.

### Servitude d'utilité publique

Limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, etc.), des concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général, imposant soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et/ou limitation du droit à construire), soit de supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien, réparation).

### Sol naturel existant avant les travaux

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet de l'autorisation

Précision : en cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut

### Sous-sol

Partie enterrée ou semi-enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Pour être considéré comme habitables, la ou les nouvelles pièces envisagées doivent impérativement respecter des règles de décence édictées au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 :

- fournir a minima un espace de 9 m<sup>2</sup> avec au moins 2,20 m de hauteur sous-plafond ou fournir au moins 20 m<sup>3</sup> de volume avec une hauteur sous-plafond d'au moins 1,80 m ;

- disposer d'un système de chauffage ;

- être électrifiée(s) ;

- disposer de l'eau courante et des évacuations ;

- disposer d'ouvertures sur l'extérieur permettant le passage de la lumière naturelle et la circulation de l'air.

De plus, selon l'article L. 1331-22 du Code de la santé publique, « les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux.

## TITRE III – Zone N

### Sous-face

Face intérieure de tout élément ou paroi, balcon, linteau, encorbellement, etc.

### Surface de plancher des constructions (SP)

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

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

### Surfaces végétalisées

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent toutes les surfaces non imperméabilisées plantées au minimum d'une strate herbacée), permettant une rétention ou une infiltration des eaux. Les surfaces à joints ouverts engazonnées sont considérées comme surface végétalisée.

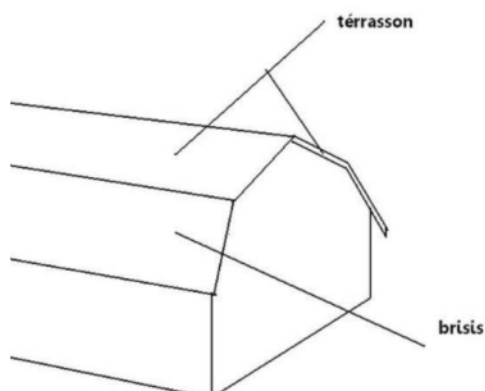
### Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### Toiture à la Mansart

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes.

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.



## Toiture végétalisée

Système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche de substrat léger (sédum, vivaces, graminées, etc...).

Plusieurs types de toitures peuvent être aménagés en fonction des capacités des éléments porteurs :

**Système extensif** : il se caractérise par un substrat de faible épaisseur (< 10 cm) limitant la surcharge (entre 30 et 100 kg/m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau).

Le tapis végétal associe souvent des plantes du genre Sedum, Saxifraga et des mousses, qui se caractérisent par une forte résistance aux aléas climatiques (sécheresse en été, forte pluie en automne...). De plus, ce type de végétation ne nécessite quasiment aucun entretien. L'arrosage peut être limité aux périodes de longue sécheresse, voire supprimé si l'on accepte un jaunissement temporaire du tapis végétal. Le rôle joué par ce type de végétation pour la faune reste limité.

**Système semi-extensif** : il se caractérise par une épaisseur du substrat comprise entre 0,1 et 0,25 cm et par une surcharge comprise entre 100 et 400 kg/m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau. (Il est nécessaire de s'assurer que les éléments porteurs doivent être capables de supporter une telle charge avant de s'engager dans ce type de toiture.)

Il peut accueillir une végétation à fort développement racinaire et aérien tel que graminées, gazons, plantes vivaces ou arbustes. Comparable à un jardin, il peut être attractif pour la faune, moyennant le choix d'espèces végétales autochtones. Un entretien modéré et un arrosage régulier sont toutefois nécessaires contrairement au système extensif.

**Système intensif** : il se caractérise par une épaisseur du substrat supérieure à 0,25 cm et par une surcharge supérieure à 400 kg/m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau.

Comme le système semi-intensif, il peut constituer un véritable jardin où pourront être plantés de petits arbres. Ce système est donc le plus attractif pour la faune. Il est toutefois plus coûteux et nécessite un entretien et des éléments porteurs capables de supporter une forte charge.

## Végétalisation extensive, semi intensive et intensive

Typologie de végétalisation réalisée sur toiture et qui correspond à une différenciation d'épaisseur de substrat deculture mise en œuvre.

La **végétalisation extensive** se caractérise par un substrat de faible épaisseur (< 12 cm) limitant la surcharge (entre 50 et 150 kg/m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau).

La **végétalisation semi-extensive** se caractérise par une épaisseur du substrat comprise entre 0,12 et 0,30 cm et par une surcharge comprise entre 150 et 400 kg/m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau. (Il est nécessaire de s'assurer que les éléments porteurs doivent être capables de supporter une telle charge avant de s'engager dans ce type de toiture.)

La **végétalisation semi-intensive** se caractérise par une épaisseur du substrat comprise entre 12 et 30 cm et par une surcharge maximale de 350 kg/m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau. Cette épaisseur permet d'élargir la gamme végétale (bulbes, vivaces, graminées), entraînant un entretien plus important et un arrosage parfois indispensable. Comme pour les toitures végétalisées extensives, les toitures terrasses végétalisées semi-intensives sont dites inaccessibles sauf pour l'entretien. Elles peuvent être installées sur tous les types de supports (dalle béton, bac acier, ossature bois) et sur tous les types de membranes d'étanchéité (étanchéité bitumineuse, résine, EPDM, PVC...) dès lors qu'elles sont traitées anti-racines.

La **végétalisation intensive** se caractérise par une épaisseur du substrat supérieure à 0,30cm et par une surcharge supérieure à 400 kg/m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau.

Le suivi des règles professionnelles est obligatoire pour la mise en œuvre de cette végétalisation

## Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours



### Vues directes

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

Sont considérés comme créant des vues directes au sens du présent règlement :

les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.

Ne sont pas considérés comme créant des vues directes au sens du présent règlement :

les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face sur la totalité de leur hauteur à un dispositif formant écran en limite séparative (mur, pignon, etc)

les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées. Pour les châssis en toiture, cette hauteur est ramenée à 1,70m

les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides

Les portes pleines, ou équipées de panneaux opaques ou translucides