

Rapport parcellaire du 13/04/2018

établie selon les informations disponibles à sa création

Version du document d'urbanisme: PLU Révision n°1 du 16/12/2015

Villejuif 1_0000R 261

39, Boulevard Maxime Gorki, 94800 Villejuif
T12 du Grand Paris - Grand-Orly Seine Bièvre





Critères réglementaires

Morphologie parcellaire

Surface (m ²)	1894.15 m²
Périmètre (m)	184.23 m
Distance au premier bâti (m)	0.00 m
Pourcentage de bâti (%)	39.01 %
Hauteur maximale potentielle du bâti existant (m)	25 m
Nombre potentiel de bâtis existants	7
Altitude moyenne (RGE ALTI®) (m)	109.02 m
Altitude minimale (RGE ALTI®) (m)	108.20 m
Altitude maximale (RGE ALTI®) (m)	109.80 m
Dénivelé (m)	1.60 m

Prescriptions, informations et SUP à la parcelle

Servitude de mixité sociale	100%
Périmètres de protection autour des monuments historiques	65.30%
Zones des anciennes carrières	100%

Zonage des documents d'urbanisme

Type de zone	Zones d'habitat existant (U) / UA
--------------	--

Usage parcellaire autorisé

Habitat	Sous condition
Commerce	Pas de condition
Bureau	Pas de condition
Artisanat	Sous condition
Entrepôt	Sous condition
Industrie	Sous condition
Résidence hôtelière	Pas de condition
Agricole / forestier	Construction interdite
Équipement public / d'intérêt général ou collectif	Pas de condition



Conditions liées à l'habitat

Logements sociaux

25%

- **25% (1) :**

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-II.4° du code de l'urbanisme - [Version abrogée au 1 janvier 2016](#) - (en hachuré bleu).

Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 2 500 m² de surface de plancher comporte au moins 25% de logements financés par un prêt aidé de l'État, au titre de la loi SRU.

Implantation des constructions

Aux voies et emprises publiques

Définition de l'implantation

LEXIQUE

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.

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.

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...

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

Général

Aux voies et emprises publiques



Toutes constructions

- **En limite avec linéaire d'implantation $L_i \geq 1/2 L_f$ (linéaire de façade)**
- **Ou en recul $L \geq 2,5$ m**

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.

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

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 UA 6.2, UA 6.3 et UA 6.4.1 supérieure à 30cm.

Équipement public / d'intérêt général ou collectif

En limite ou en recul $L \geq 1$ m

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

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 UA 6.2, UA 6.3 et UA 6.4.1 supérieure à 30cm.

Aux limites séparatives

Général

Aux limites séparatives latérales et arrières

Service public ou d'intérêt collectif

En limite ou en retrait $L \geq 1$ m

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 (Dispositions générales applicables à la zone UA, hors secteurs UAa et UAb), UA 7.2 (Dispositions générales applicables dans les secteurs UAa et UAb) et UA 7.3.1 (Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) supérieure à 30cm.

Dans une bande de constructibilité $B1 \leq 20$ m

Aux limites séparatives latérales et arrières

Toutes constructions

D'une limite à l'autre



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.

7.3.2. 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 (Dispositions générales applicables à la zone UA, hors secteurs UAa et UAb), UA 7.2 (Dispositions générales applicables dans les secteurs UAa et UAb) et UA 7.3.1 (Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) supérieure à 30cm.

Dans une bande de constructibilité B2 > 20 m

Aux limites séparatives latérales et arrières

Toutes constructions

En limite ou en retrait $L \geq 6$ m

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

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 (Dispositions générales applicables à la zone UA, hors secteurs UAa et UAb), UA 7.2 (Dispositions générales applicables dans les secteurs UAa et UAb) et UA 7.3.1 (Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) supérieure à 30cm.

Si hauteur opération $H \leq 3,5$ m

En limite

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

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.

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 (Dispositions générales applicables à la zone UA, hors secteurs UAa et UAb), UA 7.2 (Dispositions générales applicables dans les secteurs UAa et UAb) et UA 7.3.1 (Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) supérieure à 30cm.

Implantation des constructions sur une même unité foncière

Toutes constructions (Général), Distance générale entre les bâtiments **4.0 m**

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.

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.

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, dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.

Installation technique (Équipement public / d'intérêt général ou collectif),
Distance générale entre les bâtiments

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.

Service public ou intérêt collectif (Équipement public / d'intérêt général
ou collectif), Distance générale entre les bâtiments

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.

Emprise au sol

Emprise maximale, Terrain

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.

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.

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.

Construction relative aux activités ferroviaires (Équipement public /
d'intérêt général ou collectif), Emprise générale, Général

Non réglementé

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.

Installation technique (Équipement public / d'intérêt général ou collectif),
Emprise générale, Général

Non réglementé

Service public ou intérêt collectif (Équipement public / d'intérêt général
ou collectif), Emprise générale, Général

Non réglementé

Hauteur réglementaire

Définition de la hauteur



Définition de la hauteur pour le sous_secteur :

Hauteur maximale des constructions applicables en zone UA, hors secteurs UAa et UAb :

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, acrotères, édifices d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

Point le plus élevé du bâtiment

12.0 m

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.

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.

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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)):

- 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.

Hauteurs dérogatoires

Hauteur absolue

21m

Cette valeur n'est pas une côte NGF mais fait référence à une hauteur absolue

Stationnement

Véhicule léger

Définition de stationnement



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.

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 manoeuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus 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 dans l'article 12 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 de l'article 12 ;
- 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 dans l'article 12 ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 200 m² de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux ;

Les places existantes avant travaux devront être conservées ou reconstituées.

Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² 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.

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.

Général

Artisanat

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.



Commerce
≤ 300 de SdP

0 pl

Commerce
> 3000 de SdP

1 pl / 50 m² de SdP

Commerce
300 < x ≤ 3000 de SdP

1 pl / 100 m² de SdP

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.

Équipement public ou d'intérêt collectif

Pour les 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.

Hébergement hôtelier

1 pl / 8 chambres

Industrie

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.

Toutes constructions, En cas d'impossibilité

En cas d'impossibilité 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 (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.

en zone de bonne desserte (TC existant ou futur)

Habitat

0.85 pl / 1 logement

sans pouvoir exiger plus que 1 pl / 1 logement

Il est exigé que l'espace dédié au stationnement soit réalisé à moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés.

Habitat, locatif aidé par l'État

0.5 pl / 1 logement

Il est exigé que l'espace dédié au stationnement soit réalisé à moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés.

Bureau

1 pl / 90 m² de SdP

Il est exigé que l'espace dédié au stationnement soit réalisé à moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs



structurants existants ou programmés.

hors zone de bonne desserte (TC existant ou futur)

Habitat

**1 pl / 100 m² de SdP
Et 1 pl / 1 logement**

Il est exigé que l'espace dédié au stationnement soit réalisé au delà de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés.

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.

Il est exigé que l'espace dédié au stationnement soit réalisé au delà de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés.

Habitat, locatif aidé par l'État

1 pl / 1 logement

Il est exigé que l'espace dédié au stationnement soit réalisé au delà de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés.

Bureau

1 pl / 70 m² de SdP

Il est exigé que l'espace dédié au stationnement soit réalisé au delà de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés.

Vélo

Général

Habitat

1.5 m² / 1 logement

Pour toute opération, il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé tel qu'édicte par la réglementation en vigueur.

Un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,5m² 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 10m².

Bureau

1.5 m² / 100 m² de SdP

Commerce

≥ 500 de SdP

1 pl / 10 emplois

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

Équipement public ou d'intérêt collectif

1 pl / 10 emplois

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



Espaces libres obligatoires

Espace aménagé, Terrain

20.0 % (378.83 m²)

Espaces libres et plantations:

Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)):

- Les cœurs d'îlot, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)), doivent être traités en espaces verts de pleine terre, plantés d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² 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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)), 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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)), 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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)), 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.

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.

Obligations de végétalisation applicables au sein de la zone UA, hors secteurs UAa et UAb :

Définitions :

- Espaces verts de pleine terre plantés : sont considérés comme plantés, au sens du présent article, les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m².
- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée : Par exemple, pour 150 m² 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.

Surfaces végétalisées :

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

1. Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, au minimum, 10% de la superficie du terrain;
 2. 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 et 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 : 0,80
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,5 m : 0,60
- Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive ou intensive : 0,60



- Toitures terrasses végétalisées de manière extensive : 0.30
- Murs ou façades végétalisées : 0,20

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 oeuvre, 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 4ème grandeur (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres de 2ème et 3ème 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 oeuvre, 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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)), 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.

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.

Espace libre minimum, Lotissement

20.0 % (378.83 m²)

Espaces libres et plantations:

Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)):

- Les cœurs d'îlot, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)), doivent être traités en espaces verts de pleine terre, plantés d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m2 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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)), 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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)), 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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)), 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.

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 coeur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

Obligations de végétalisation applicables au sein de la zone UA, hors secteurs UAa et UAb :

Définitions :

- Espaces verts de pleine terre plantés : sont considérés comme plantés, au sens du présent article, les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m².
- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée : Par exemple, pour 150 m² 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 coeurs 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.

Surfaces végétalisées :

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

1. Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, au minimum, 10% de la superficie du terrain;
 2. 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 et 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 : 0,80
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,5 m : 0,60
- Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive ou intensive : 0,60
- Toitures terrasses végétalisées de manière extensive : 0,30
- Murs ou façades végétalisées : 0,20

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 oeuvre, 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 4ème grandeur (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres de 2ème et 3ème 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 oeuvre, 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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)), 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.

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.

Toutes constructions (Général), Espace libre, Général

Espaces libres et plantations:

Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)):

- Les cœurs d'îlot, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)), doivent être traités en espaces verts de pleine terre, plantés d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² 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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)), 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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)), 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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)), 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.

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.

Obligations de végétalisation applicables au sein de la zone UA, hors secteurs UAa et UA b :

Définitions :



- Espaces verts de pleine terre plantés : sont considérés comme plantés, au sens du présent article, les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m².
- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée : Par exemple, pour 150 m² 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 coeurs 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.

Surfaces végétalisées :

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

1. Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, au minimum, 10% de la superficie du terrain;
 2. 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 et 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 : 0,80
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,5 m : 0,60
- Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive ou intensive : 0,60
- Toitures terrasses végétalisées de manière extensive : 0,30
- Murs ou façades végétalisées : 0,20

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 oeuvre, 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 4ème grandeur (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres de 2ème et 3ème 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 oeuvre, 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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)), 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.

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.

Installation technique (Équipement public / d'intérêt général ou collectif),
Espace libre, Général **Non réglementé**

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 oeuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Service public ou intérêt collectif (Équipement public / d'intérêt général
ou collectif), Espace libre, Général **Non réglementé**

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 oeuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Possibilité maximale d'occupation des sols (COS)

COS	Non réglementé
Général	Non réglementé

Risques naturels et technologiques

PPR Inondations	Non
PPR Technologiques	Non
Plan d'Exposition aux Bruits (PEB)	Non

Contraintes générales

Disposition Eau	Aucune contrainte
Dispositions spécifiques	Adaptations mineures ,Non-conformité

- **Adaptations mineures (8) :**

Adaptations mineures :

Conformément au code de l'urbanisme, 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.

- **Non-conformité (4) :**

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 concourent à l'amélioration de l'accessibilité des personnes handicapées.

Nuisances

Sonores

- **Sonores (6)** : 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 ([Version en vigueur au 19 janvier 2017](#)). Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Ouverture urbanisation

Aucune contrainte

Projet d'aménagement

Développement durable ,Document graphique ,Document graphique
,Opération de lotissement

- **Opération de lotissement (3)** : Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement du PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.
- **Développement durable (2)** :
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 ([Version en vigueur au 19 janvier 2017](#)).

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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)).

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.

- **Document graphique (9)** :
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-II.4° du code de l'urbanisme - [Version abrogée au 1 janvier 2016](#) - (en hachuré bleu).

Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 2 500 m² de surface de plancher comporte au moins 25% de logements financés par un prêt aidé de l'État, au titre de la loi SRU.

- **Document graphique (21)** : 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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)).
 - Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UA 2.2.

Protection

Aucune contrainte

Réglementation espaces boisés

Aucune contrainte

Réglementation rez-de-chaussée

Linéaires d'activités ,Linéaires d'activités

- **Linéaires d'activités (21)** :
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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)).
 - 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.
- **Linéaires d'activités (22)** :
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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)):

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.

Risques

Mouvement du sol

- **Mouvement du sol (3) :**

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 1er 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.

Servitudes

Prescriptions en zone de servitude

- **Prescriptions en zone de servitude (16) :** 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 ([Version en vigueur au 24 décembre 2011](#)).

Accès

Aucune contrainte

Action sur bâti

Reconstruction ,Travaux de démolition

- **Reconstruction (10) :**

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 démolit 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.

- **Travaux de démolition (8) :** 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.

Aménagement transport

Aucune contrainte

Flou juridique

Aucune contrainte

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Prescriptions architecturales et protection paysagère

Elements remarquables ,Prescriptions architecturales ,Préservation paysage ,Réglementation espaces identifiés ,Règles clôture ,Règles espaces boisés ,Sites archéologiques

- **Préservation paysage (13) :**

Les éléments protégés au titre du patrimoine, des paysages ou pour des motifs écologiques : coeurs 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 soumis à

permis de démolir, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

- **Règles clôture (8) :** 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.

- **Elements remarquables (4) :**

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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)) :

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.

- **Règles espaces boisés (3) :**

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier ([Version abrogée au 1 juillet 2012](#)). Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier ([Version abrogée au 1 juillet 2012](#)):

- 1° 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° 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 ([Version en vigueur au 3 janvier 1968](#)).
- 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. »

- **Prescriptions architecturales (1) :**

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 ([Version abrogée au 1 janvier 2016](#)) :

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 m² 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 colombarium dans la limite de 12 m² d'emprise au sol chacune, ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Réglementation espaces identifiés (4) :**

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 L 433-1 et suivants du code de l'urbanisme ([Version en vigueur au 1 novembre 2006](#)), 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.

- **Sites archéologiques (2) :** 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 ([Version en vigueur au 19 janvier 2017](#)), modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 ([Version en vigueur au 19 janvier 2017](#)) et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 ([Version abrogée le 1 août 2004](#)).



Critères de proximité

Zonage des documents d'urbanisme

Zones U	0.0m
Zones AU1	5847.71m
Zones AU2	5711.34m

























Zonages

Espaces boisés classés (EBC)	1837.12m
ZAC	754.88m
QPV (ANRU)	999.79m
Emplacements Réservés (ER)	224.61m

Environnement

Voie verte	3888.32m
Cours d'eau	2033.32m
Etendue d'eau	311.28m
ZNIEFF de niveau 1	1910.74m
ZNIEFF de niveau 2	1907.72m

Mobilité

Arrêt de bus	 1.0 min	 1.0 min	 33.0 m
Arrêt de tramway	 5.0 min	 24.0 min	 1040.0 m
Gare SNCF	 9.0 min	 62.0 min	 2480.0 m
Aéroport	 27.0 min	 172.0 min	 7956.0 m
Route	5.59m		
Echangeur autoroutier	 8.0 min	 50.0 min	 1859.0 m
Parking	 4.0 min	 11.0 min	 400.0 m
Arrêt de métro	 2.0 min	 2.0 min	 56.0 m
Gare RER	 9.0 min	 59.0 min	 282.0 m

Commerces

Boulangerie	 2.0 min	 5.0 min	 183.0 m
-------------	---	---	---



Boucherie	4.0 min	13.0 min	485.0 m
Tabac	3.0 min	8.0 min	282.0 m
Presse	4.0 min	11.0 min	412.0 m
Supermarché	4.0 min	10.0 min	364.0 m
Hypermarché	5.0 min	32.0 min	1495.0 m
Café / Bar	3.0 min	11.0 min	426.0 m
Pharmacies	3.0 min	7.0 min	217.0 m

Services

Hôpital	3.0 min	11.0 min	399.0 m
Police / Gendarmerie	8.0 min	52.0 min	1937.0 m
Pompiers	6.0 min	29.0 min	1190.0 m
Ecole	5.0 min	10.0 min	261.0 m
Collège	4.0 min	10.0 min	325.0 m
Lycée	8.0 min	34.0 min	1154.0 m
Mairie / Mairies annexes	5.0 min	17.0 min	631.0 m



Table des matières

Critères réglementaires	1
Morphologie parcellaire	1
Prescriptions, informations et SUP à la parcelle	1
Zonage des documents d'urbanisme	1
Usage parcellaire autorisé	1
Conditions liées à l'habitat	1
Implantation des constructions	2
Implantation des constructions sur une même unité foncière	4
Emprise au sol	5
Hauteur réglementaire	5
Stationnement	6
Espaces libres obligatoires	9
Possibilité maximale d'occupation des sols (COS)	15
Risques naturels et technologiques	15
Contraintes générales	15
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	17
Critères de proximité	20
Zonage des documents d'urbanisme	20
Zonages	20
Environnement	20
Mobilité	20
Commerces	20
Services	21



Notes