

## Dispositions applicables à la Zone UIC

### **PREAMBULE** (extrait du rapport de présentation)

La zone unique UIC (comme U « Ivry - Confluences ») correspond presque en totalité au périmètre de la ZAC du même nom et prend appui sur une orientation d'aménagement dénommée « Ivry-Confluences ».

### **ARTICLE UIC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- La création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles autorisées dans les conditions de l'article UIC-2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux...
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux ou à des aménagements autorisés ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- En rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire à RDC actifs » repéré sur le plan des périmètres particuliers, les changements de destination\* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations\* autres que les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'applique sur au moins 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée.

### **ARTICLE UIC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées :

Les constructions légères et le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers, foires, festivals, installations à caractère événementiel ou artistique, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition :

- que ces installations ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitudes ;
- et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés.

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les divisions et changements de destination des constructions existantes comportant au moins deux logements, à condition que chaque logement ait une surface de plancher minimum de 50 m².
- Les constructions neuves comportant au moins 3 logements à condition qu'au minimum 60 % des logements de l'opération aient une surface de plancher minimale de 55 m². Cette disposition ne s'applique pas aux

résidences étudiantes, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ou aux foyers et au co-living.

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux.

### **ARTICLE UIC3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Rappels :**

1. *Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.*
2. *Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une emprise publique, soit directement ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.*
3. *Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.*

#### **3.1. Accès**

##### **3.1.1. Règle générale**

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.
- Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public. Toutefois les accès piétons et/ou vélo sont autorisés vers et depuis le parc dénommé « Parc de la Confluence » identifié sur le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences ».
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

##### **3.1.2. Caractéristiques des accès privés**

- La dimension des accès sera déterminée en fonction des caractéristiques de la voie et des normes de sécurité.
- La dimension des accès sera déterminée en fonction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des activités (bureaux, commerces, artisanat, entrepôt, hébergement hôtelier) desservies.
- Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.
- La dimension des accès sera déterminée en fonction du nombre de logements desservis :

- Accès à une opération comportant au plus 2 logements ou 170 m<sup>2</sup> de SDP maximum à destination d'habitat la largeur de l'accès sera obligatoirement comprise entre 2,5 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- Pour les opérations comportant plus de 2 logements ou supérieure à 170 m<sup>2</sup> de SDP, la largeur minimum de l'accès sera de 3,5 mètres,
- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.
- Les places de stationnement (hors emplacements de livraisons) réalisées à l'intérieur d'une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur l'emprise publique.

### 3.2. Voiries

3.2.1. La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation, en fonction des caractéristiques des terrains riverains de la voie, de la nature des constructions ou aménagements autorisés sur ces terrains, des caractéristiques des voies sur lesquelles elles doivent se raccorder, et de la circulation générale du quartier. A ce titre, les principes de localisation de certaines voies nouvelles et leur fonction (circulation de véhicules, strictement piétonne ou vélos...) est définie par le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences ».

3.2.2. Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et déchets assimilés, conformément aux règlements en vigueur.

3.2.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.

## **ARTICLE UIC4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

Un dossier loi sur l'eau a été conçu et définit les modalités d'une gestion qualitative de l'eau.

#### 4.2.1. Généralités

Le règlement d'assainissement de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre annexé au PLU doit être respecté ainsi que celui du service départemental d'assainissement et du syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental (articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental d'assainissement).

L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations Classées (dossier à déposer en Préfecture auprès de la Direction des Libertés publiques et de l'Environnement).

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la cote altimétrique de l'emprise publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours.

Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement.

Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergées, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

#### 4.2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de

ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété.

Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues, le réseau collectif d'assainissement et les cours d'eau.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débouilleur-déshuileur.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

#### 4.2.3. 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.

L'ensemble des eaux pluviales reçues sur une unité foncière doit être géré de manière à en diminuer les volumes collectés avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont.

Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération.

L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.

Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situés à au moins 2 mètres de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau collectif d'assainissement.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public.

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 rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

#### 4.2.4. Autres eaux

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux résiduelles (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

### 4.3. Collecte des déchets

#### 4.3.1. Les dispositions ci-après ne concernent que les constructions de logements.

Pour toute construction nouvelle de plus de 2 logements, il doit être prévu :

- des containers enterrés pour la gestion des trois flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages recyclables et verre). Leurs nombres devront être adaptés à la quantité de logements construits. Leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les habitants.

Il est possible de mettre en place des containers enterrés communs à plusieurs opérations, dans le respect des conditions de nombre et de positionnement ;

- ou un local de stockage ainsi qu'une aire de présentation des containers roulants à la collecte en bordure immédiate de l'emprise publique. Leurs surfaces devront être adaptées au nombre de bacs et leurs géométrie permettront une manœuvre aisée.

La surface totale minimale des locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés doit respecter les règles suivantes :

- pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$  ;
- pour les constructions comportant 20 logements ou plus :  $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$ .

Pour toute construction nouvelle comportant au moins 3 logements ou pour tous travaux aboutissant à la création d'un troisième logement ou plus, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance maximum de 70m par rapport au point de collecte. Celui-ci doit respecter les surfaces minimales suivantes :

- pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5 \text{ m}^2$  minimum ;
- pour les constructions comportant au moins 20 logements :  $5 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$  supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à  $170 \text{ m}^2$ ,

Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

4.3.2. Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

#### 4.4. Energie

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserves de la protection des sites et des paysages.

S'il est possible de se raccorder aux réseaux de géothermie ou réseaux de chaleur collectifs, le raccordement peut être recommandé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire.

#### 4.5. Réseau public de communications

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...),
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

### **Article UIC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **Article UIC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre par rapport au plan de la façade ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

## 6.1. Implantation des constructions obligatoires le long de certaines voies

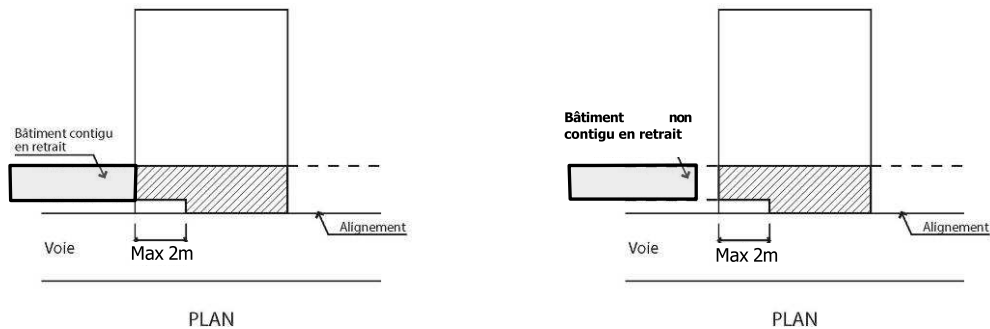
6.1.1. Le nu des façades des constructions doit, y compris les façades sur pilotis, sur les 2 premiers niveaux (1 niveau sur rez-de-chaussée) être implanté à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques suivantes :

- Boulevard Paul Vaillant Couturier,
- Rue Pierre Rigaud,
- Rue Lénine,
- Boulevard de Brandebourg,
- Place de l'Insurrection d'Août 1944,
- Place Léon Gambetta,
- Section de la rue Molière comprise entre les rues Pierre Rigaud et Lénine,
- Section de la rue Jean Jacques Rousseau comprise entre les rues Pierre Rigaud et Lénine,
- Rue Edmée Guilloux,
- Rue Pierre Galais.

6.1.2. A partir du 3<sup>ème</sup> niveau (2 niveaux sur rez-de-chaussée), l'implantation du nu des façades est libre.

6.1.3. Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :

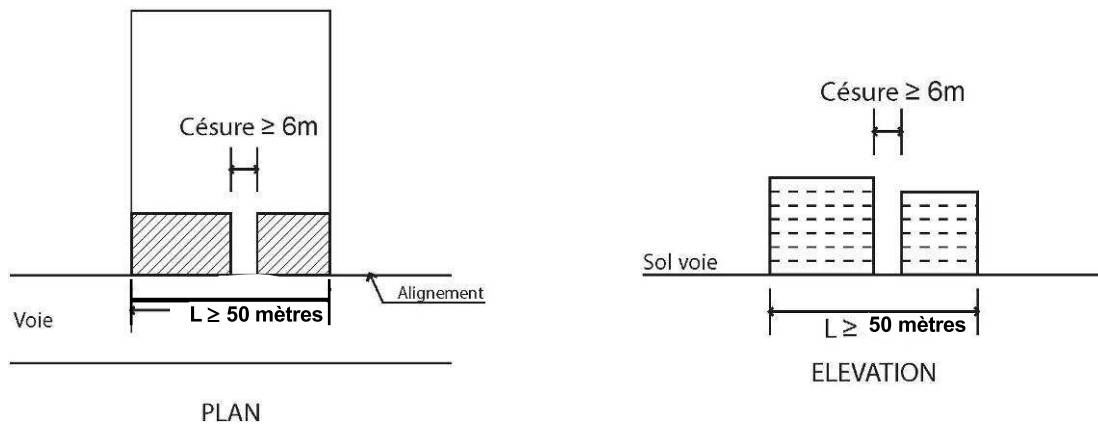
- ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;
- dans les cas où le projet de construction comprend à la fois une construction édifiée à l'alignement et une ou plusieurs constructions édifiées en fond de parcelle ;
- exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient ;
- afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et lorsque un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des constructions nouvelles, un retrait correspondant à celui de l'immeuble voisin.



6.1.4. Le long des voies et emprises publiques visées à l'article UIC-6.1.1., afin de réserver des ouvertures sur les intérieurs des lots, les façades des constructions nouvelles de plus de 50 mètres de longueur doivent être interrompues sur toute leur hauteur par une césure du front bâti d'une largeur minimale définie en application de l'article UIC-8 et dans tous les cas avec un minimum de 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas côtés impairs de la rue Pierre Rigaud et du boulevard Paul Vaillant-Couturier.

Seule sera autorisée dans l'espace de la césure, la création d'une unique passerelle, vitrée ou non close, reliant les constructions.

Par ailleurs, des volumes en encorbellement pourront, à partir du 3<sup>ème</sup> niveau, occuper partiellement le volume de la césure, à condition que la projection horizontale au sol de l'enveloppe de ces débords n'excède pas le quart de l'emprise de cette même césure.



## 6.2. Implantation des constructions obligatoires dans le reste de la zone UIC

### 6.2.1. Règle générale

Le nu des façades des constructions peut être édifié soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de cette dernière. En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de 2 mètres.

### 6.2.2. Implantation des constructions à l'alignement

Les constructions devront respecter les règles suivantes :

- l'alignement ou le recul du nu de la façade devra être identique sur les 2 premiers niveaux (1 niveau sur rez-de-chaussée) ;
- à partir du 3<sup>ème</sup> niveau (2 niveaux sur rez-de-chaussée), l'implantation du nu des façades est libre.

## 6.3. Saillies sur le domaine public

- Le long des voies et emprises publiques de plus de 13 mètres de large sont autorisées :
  - Les saillies au-dessus du domaine public pour des surfaces non closes (balcons, loggias), à partir d'une hauteur de 5 mètres au-dessus du sol prise au droit de la construction ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 1,2 mètre ;
  - Les saillies des façades de commerce sur trottoir dans la hauteur des soubassements des constructions nouvelles ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 0,2 mètre.
- Le long des voies et emprises publiques d'au plus 13 mètres de large, les saillies au-dessus du domaine public sont interdites. Toutefois sont autorisées :
  - Les saillies des façades de commerce sur trottoir dans la hauteur des soubassements des constructions nouvelles ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 0,2 mètre ;
  - Les saillies de types éléments architecturaux filants, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres saillants... ; la dimension de ces saillies est limitée à 0,2 mètre de débord par rapport au plan de la façade.
- Les saillies sur un parc, un square ou un jardin public sont interdites.
- Ces dispositions ne dispensent pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

## 6.4. Adaptations

En cas d'implantation à l'alignement ou en retrait et pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :

- ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;
- exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient,
- afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et lorsque un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des constructions nouvelles, un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu.

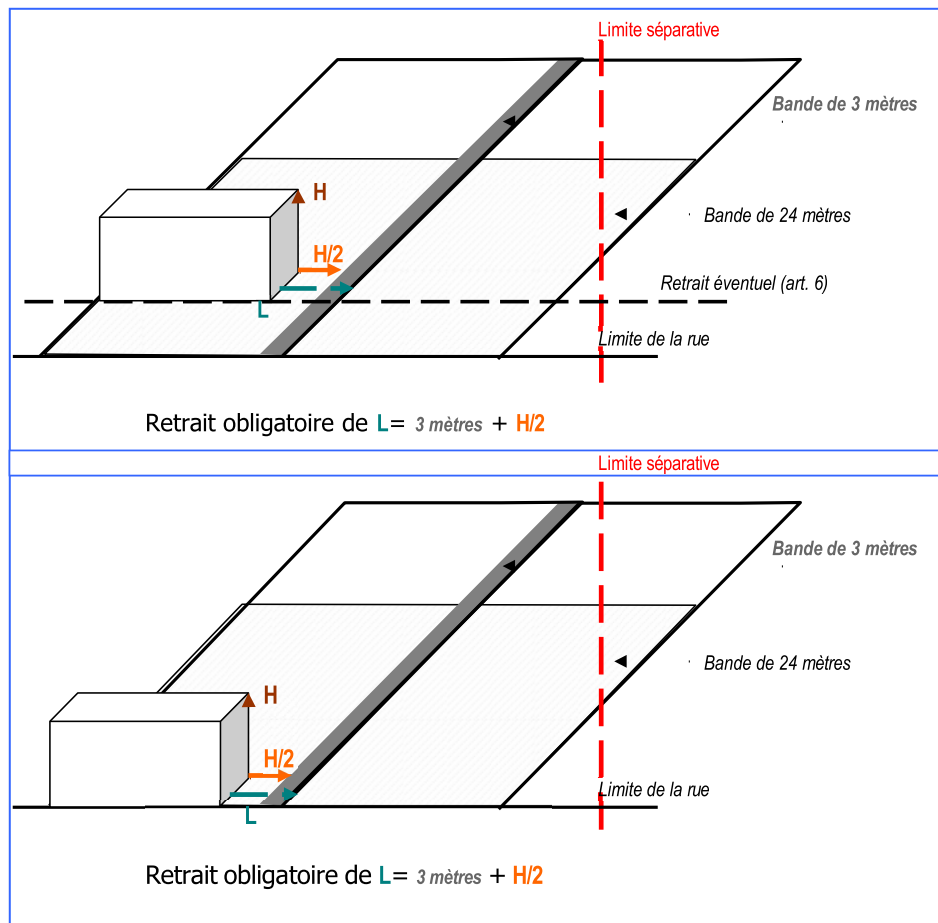
## **Article UIC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Cas général**

7.1.1. Dans une bande de 24 mètres, comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- les constructions peuvent être implantées en limites séparatives (dans le respect des articles du Code Civil) ou en retrait de celles-ci ;
- en cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point de la construction ou partie de construction en retrait (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à  $L = 3 \text{ mètres} + H/2$  (où H est égal à la hauteur au faîtage du bâtiment ou de la partie de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.

#### **Croquis explicatif :**



#### 7.1.2. Au-delà de la bande de 24 mètres susvisée

- Les constructions pourront soit s'implanter en limite de propriété (dans le respect des articles du Code Civil), soit en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point de la construction ou partie de construction en retrait (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à :
  - 4 mètres pour les constructions destinées à l'habitation si la façade comporte des baies,
  - 2 mètres en cas de mur aveugle pour les constructions destinées à l'habitation et dans tous les cas pour les autres destinations des sols.

#### 7.1.3. Cas où la limite séparative de propriété se confond avec la limite de la zone UIC

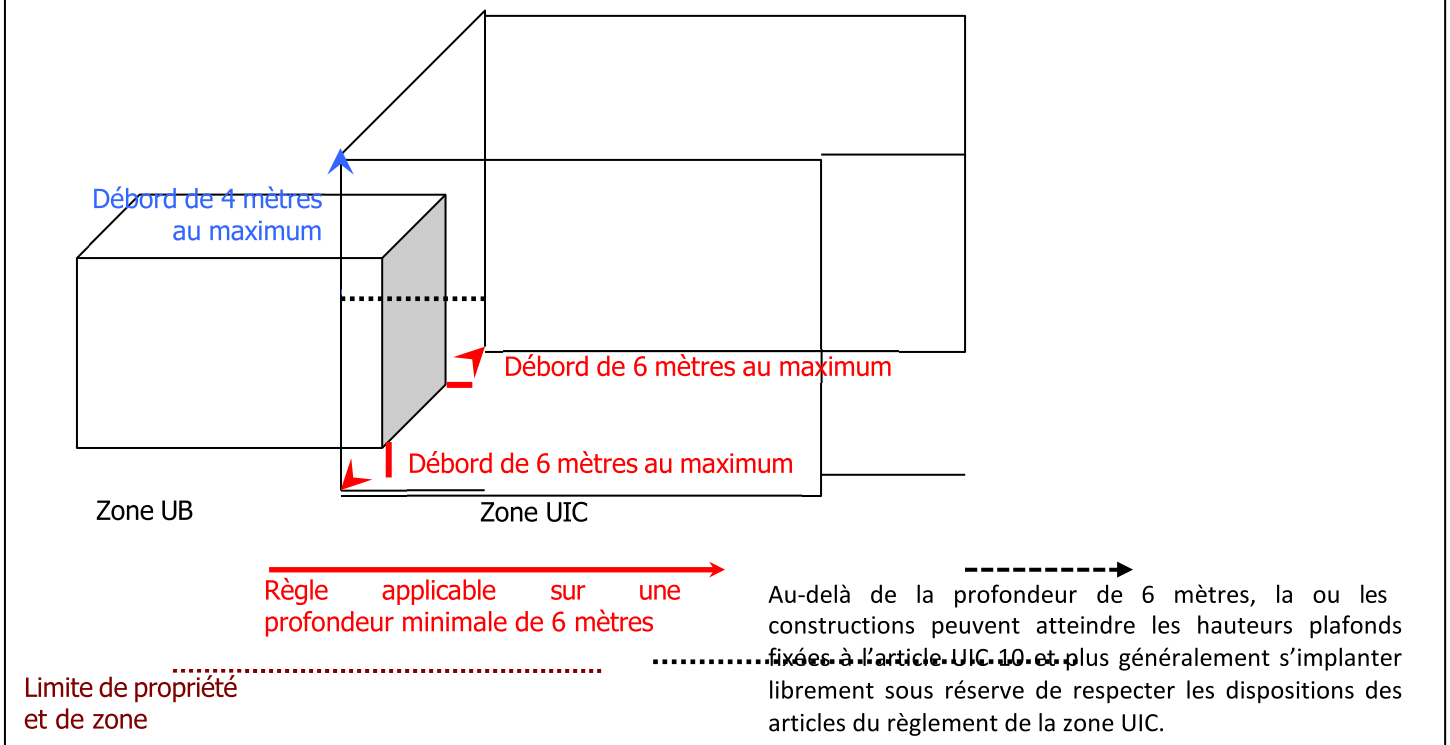
Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. A l'exception des constructions en limite communale, les dispositions régissant l'implantation des constructions le long d'une limite séparative formant limite entre la zone UIC et une zone mitoyenne seront les mêmes que celles qui s'appliquent dans la zone mitoyenne (le terme zone étant entendu au sens de « zone du PLU »).



En cas de limite communale, c'est la zone UIC qui s'applique.

7.1.4 En dérogation à l'ensemble des cas de figure pouvant découler de l'application du paragraphe précédent, l'adossement des constructions en limites séparatives de propriété sur un mur mitoyen d'une construction existante (à l'exception d'une construction annexe) et en bon état sur la parcelle voisine est possible. Cet adossement sera réalisé sans déborder horizontalement de plus de 6 mètres de part et d'autre du mur existant et dans la limite d'un dépassement maximum de 4 mètres de sa hauteur. Ces dispositions s'appliquent sur une profondeur minimale de 6 mètres à compter de la limite séparative de propriété (et sous réserve de respecter la hauteur plafond fixée à l'article UIC 10). Au-delà de cette profondeur de 6 mètres, la hauteur plafond fixée à l'article UIC 10 s'applique et les constructions peuvent s'implanter librement (sous réserve de respecter les dispositions des articles du règlement de la zone UIC). Le schéma ci-dessous s'applique lorsque la limite de l'unité foncière se confond avec la limite communale.

**Croquis explicatif :**



## 7.2. Cas particuliers

### 7.2.1. Cour commune

Dans tous les cas, les constructions peuvent être implantées à une distance moindre lorsque les deux propriétaires voisins s'obligent, par acte authentique transcrit, à créer une servitude dite de "cour commune". Dans ce cas, l'article UIC-8 s'applique. En l'absence d'accord amiable, la cour commune peut être obtenue par voie judiciaire, en application du Code de l'Urbanisme.

### 7.2.2. Saillies

La hauteur libre au-dessous des saillies doit être au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE UIC8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre tout point de la ou des constructions (saillie de plus de 1,2 mètre par rapport au nu de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à :

- 8 mètres pour les constructions destinées à l'habitation si le ou les bâtiments comportent des baies et en cas d'un vis-à-vis entre un bâtiment destiné à l'habitation comportant des baies et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions.
- 4 mètres pour les autres destinations des constructions et dans le cas d'un vis-à-vis entre un mur aveugle d'un bâtiment destiné à l'habitation et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions.

## **ARTICLE UIC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article UIC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Cas général, règle de hauteur maximale**

- Une hauteur totale maximale, qui s'applique en tout point de la construction est fixée par destination des sols :
  - Habitat et hébergement hôtelier: 24,5 mètres ;
  - Bureaux : 36 mètres ;
  - Commerce et artisanat : 12 mètres ;
  - Industrie et entrepôt : 20 mètres.
  - Constructions et installations nécessaires aux services Publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations de constructions non assujetties à la même hauteur maximale, la règle s'appliquant sera celle de la destination des constructions dont la SDP est la plus importante au sein de l'unité foncière.

### **10.2. Adaptations**

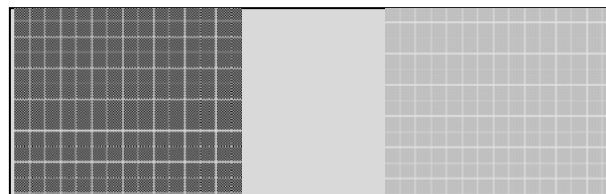
#### 10.2.1. Règle de modulation du plafond des hauteurs

Le plafond des hauteurs (tel que défini à l'article 10.1.) peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 40% de l'emprise au sol autorisée ;
- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini à l'article 10.1.) seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs correspondant à une surface de plancher équivalente.

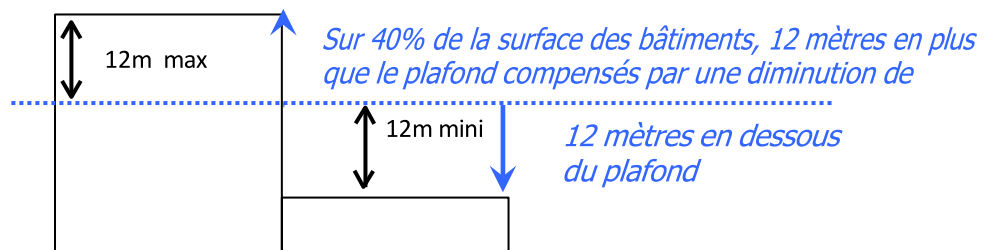
*Vue du dessus du bâtiment*



Sur 40% de la surface , le plafond des hauteurs peut être dépassé de 12 mètres au maximum à condition de compenser sur 40 % de l'emprise au sol des bâtiments  par une réduction de 12 mètres.

*Hauteur plafond*

*Vue de profil du bâtiment*



#### 10.2.2. Règle de dépassement exceptionnel du plafond pour l'habitat

Dans certains secteurs, identifiés précisément, au plan des formes urbaines une possibilité de dépassement du plafond de hauteur est admise pour l'habitat afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain. Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de 56 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.

### 10.2.3. Exceptions.

Par dérogation au lexique, sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs situés en toiture permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur plafond.

## **Article UIC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS : PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **11.1. Dispositions générales**

- Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLU et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.
- Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera impérativement matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.
- Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives vers les sites remarquables.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade. Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.
- Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles/sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.
- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

### **11.2. Traitement des façades**

#### **11.2.1. Traitement des façades**

- Les enduits et la brique, forment un registre de base face auquel plusieurs contreponts peuvent être recherchés : le métal, le béton ou encore la terre cuite peuvent donc être introduits, le bois n'étant admis que si sa protection et ses dimensionnement l'assurent d'une parfaite pérennité.
- De manière générale, le dimensionnement des baies s'attachera à éviter une architecture trop fermée ; cette même exigence s'attachant également à l'écriture des rez-de-chaussée.
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

- Pour les façades ouvrant sur le domaine public, la projection sur la façade de l'ensemble des surfaces de saillie débordant sur le domaine public ne doit pas dépasser 30% de la surface de la façade.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade\*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

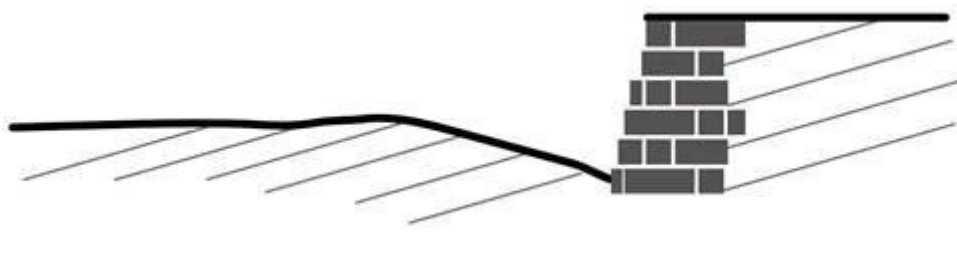
#### 11.2.2. Traitement spécifique des façades le long des rues identifiées à l'article UIC-6.1.1.

- Dans les séquences architecturales homogènes, la volumétrie et la modénature des nouveaux édifices devront rechercher la continuité, notamment par la composition des baies et la disposition des bandeaux, corniches, acrotères...
- Le traitement architectural de la façade devra notamment assurer le raccordement satisfaisant ou les éventuelles transitions aux nus de façade, hauteur de niveaux, modénatures.
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades environnantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie et présenter des ruptures architecturales dans leur traitement, afin d'éviter une uniformité d'aspect.
- A l'exception des matériaux bio ou géo sourcés dont la pérennité sera garantie, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.
- Les devantures ne pourront excéder en hauteur les bandeaux ou corniches inférieurs régnant entre le rez-de-chaussée et le premier niveau. Ces bandeaux ou corniches devront être dégagés, remis en état et traités en harmonie avec les modénatures de la façade.

#### 11.3. Traitement des toitures

- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté : leur bonne « intégration » ne conduira donc pas nécessairement à les cacher.
- Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures en « saut de loup » ou « haha ».



#### 11.4. Traitement des rez-de-chaussée

Le respect du PPRI de la Seine conduit à traiter avec soin l'ensemble des rez-de-chaussée. On cherchera donc, dans toute la mesure du possible, à s'affranchir de la notion de socle et à donner aux rez-de-chaussée un caractère ouvert et le plus souvent ajouré. Cette prescription s'applique notamment aux parkings ou aux locaux techniques que ceux-ci pourraient comporter, à l'exception des locaux destinés aux conteneurs de collecte des déchets ménagers. A ce titre, l'implantation de locaux de stationnement en rez-de-chaussée pourra être refusée s'il apparaît qu'elle affecte de manière trop marquée l'animation souhaitée des façades à rez-de-chaussée bordant les emprises publiques.

### 11.5 Traitement des clôtures

- Les clôtures devront dans tous les cas respecter les dispositions du PPRI de la Seine. Les clôtures formant porche ou donnant sur l'espace public seront traitées en serrurerie, à l'exclusion de toute « maille » ou grillage, (cette prescription ne s'applique pas aux constructions destinées au commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier et entrepôt). Des soubassements maçonnés d'une hauteur maximale de quarante centimètres et servant de support à ces grilles sont autorisés. Les clôtures pourront être traitées en métal, brique ou en matériaux maçonnés ; l'enduit à cet égard est interdit.
- Pour l'ensemble des clôtures, des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.
- Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,5 mètres.
- Elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité...).

### 11.6 Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...

11.6.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

11.6.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade

11.6.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

11.6.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

11.6.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

## **Article UIC-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 12.1. Dispositions générales

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

12.1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

12.1.3. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

12.1.5. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m<sup>2</sup>.

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

12.1.6. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.1.7. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et à assurer la sécurité de tous les usagers quel que soit leurs modes de déplacement (véhicules motorisés, cycles, piétons et personnes à mobilité réduite).

## 12.2 Mutualisation du stationnement

12.2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2.2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations à l'article 12.2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidents, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public...) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

12.2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10% sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

12.2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

12.2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

## 12.3. Nombre d'emplacements minimum requis

12.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Habitation	1 place de stationnement automobile par tranche de 90 m <sup>2</sup> de SDP (minimum) 1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m <sup>2</sup> de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 90 ou 130 m <sup>2</sup> .	Pour l'habitat collectif : 1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
	Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) :	Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et au coliving) : 0,75 m <sup>2</sup> par logement

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
	En dehors des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : 1 place pour 12 chambres Dans des zones de transports structurants (rayon de 500m de bonne desserte de transports en commun) telles que repérées au plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux : non réglementé	
Commerces et Artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 350 m <sup>2</sup> . De 350 m <sup>2</sup> à 1 000 m <sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m <sup>2</sup> de SDP maximum Au-delà de 1 000 m <sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m <sup>2</sup> de SDP (minimum)	1 espace d'1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ) et 1 abri de 2m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de SDP pour les clients
Bureaux	Maximum : - 1 place pour 120m <sup>2</sup> de SPD à moins de 500m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SPD au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte d'un transport en commun structurant 5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.	1,50 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP
Industrie et entrepôt	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livreurs, clientèle...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	1 espace d'1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ) et 1 abri de 2m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de SDP pour les clients
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	2m <sup>2</sup> par tranche de 10 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de



Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
		<p>parcs publics de stationnement à proximité...), avec un minima de 1 place* (1,5 m<sup>2</sup>) par tranche de 300 m<sup>2</sup> entamée.</p> <p>Les espaces dédiés devront avoir une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. 1 abri de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP devra être prévu pour les usagers.</p> <p><u>Pour les établissements scolaires, à minima</u> 1 place pour 11 élèves/étudiants</p>

12.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,4m<sup>2</sup> pour 5 logements. Il n'est pas exigé de local de rangement des poussettes pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs et résidences autonomie et au coliving).

12.3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques actuelles ou futures pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m<sup>2</sup> avec un minimum de 100 m<sup>2</sup> avec une aire de manœuvre intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur l'emprise publique ne soit nécessaire pour l'accès, tant en entrée qu'en sortie, à l'aire de livraison. L'entrée et la sortie sur la parcelle doivent pouvoir se faire en marche avant.

Pour les opérations comprenant au moins 1 000 m<sup>2</sup> de commerce et artisanat, l'aire de livraison, comprenant la place de stationnement et son dégagement, ainsi que son accès depuis l'emprise publique, doivent avoir une hauteur sous-plafond de 4,2 m minimum.

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des commerces/artisanat, ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs entités d'un même projet ou entre plusieurs opérations (sous réserve de convention) dès lors que leur dimensionnement correspond aux besoins identifiés.

#### 12.4. Caractéristiques des places de stationnement

12.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

12.4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,5 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

12.4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80% au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.

Les 20% des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.

Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 12.1.2.

12.4.4. Il est rappelé que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.



Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert destiné aux salariés.

12.4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	Automobile	2 roues motorisés	Personnes à mobilité réduite	Vélo	Livraison	Car/bus
Longueur	5.00m	2.30m	5.00m	1,75m	6,00m	12,00m
Largeur	2.30m	1.20m	3.30m	0,40m	2,60m	3,00m
Dégagement	5.50m	2.50m	5.50m	1,00m	24,5m <sup>2</sup>	4,00m

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40m<sup>2</sup>.

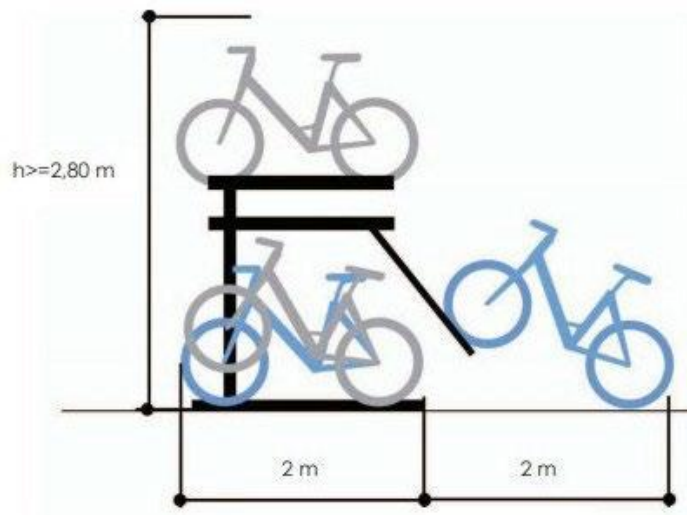
Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

12.4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

12.4.7. Pour l'habitat collectif, un espace de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> (2,5 m \* 1,2 m) et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment ;
- être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage ;
- 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Un quart de la surface exigée pour le stationnement des vélos peut être réalisé par des systèmes de stationnements en hauteur (superposés ou par attaches verticales au mur), une place correspondant alors à l'équivalent d'une surface de 0,75 m<sup>2</sup>. La hauteur minimale sous plafond du local vélo est alors de 2,80m et le dégagement doit être de 2 m au moins.



*Dimensions minimales dans le cas d'emplacements vélos superposés.*

## **Article UIC-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Règle générale**

- Les arbres figurant à l'inventaire annexé au règlement du PLU, doivent être protégés. Leur coupe ou abattage ne sera autorisé que pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Ils devront dans ce cas être remplacés par des sujets de même essence.
- En fonction de la destination des constructions, les espaces verts doivent représenter au minimum :
  - Habitat et hébergement hôtelier : 50% de la surface de l'unité foncière ;
  - Bureaux : 30% de la surface l'unité foncière ;
  - Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif : 15% de la surface l'unité foncière ;
  - Industrie, artisanat, commerce, entrepôt : 20% de la surface de l'unité foncière.

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre, noues, bassin de rétention	coefficient : 1,5
Autres espaces verts sur dalle au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient : 0,90
Autres espaces verts sur dalle au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	coefficient : 0,80
Autres espaces verts sur dalle au sol d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m	coefficient : 0,30
Murs végétalisés (coefficient appliqué à la surface verticale de mur)	coefficient : 0,15
EVERGREEN ou dalles béton-gazon, hors surfaces de stationnement	coefficient : 0,30

- Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire de « Surface Végétalisée Pondérée », la règle sera celle de la destination des constructions dont la SDP est la plus importante au sein de l'opération.
- Ces dispositions pourront ne pas être appliquées aux éléments de patrimoine architectural identifiés au schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences », à l'inventaire et au plan annexé au règlement du PLU, ainsi qu'à tous les bâtiments existants conservés, si ces dispositions ont pour conséquence d'en compromettre la réhabilitation ou d'en modifier l'aspect architectural.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.
- Les plantations devront être d'espèces locales.
- Les dalles végétalisées ouvrant droit à l'application des coefficients prévus à l'article 13.2 pour les espaces verts sur dalle sont les dalles de couverture couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol ou en rez-de-chaussée ; elles devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
  - 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes ;
  - 1 mètre pour les arbres à petit développement (hauteur jusqu'à 8 mètres à la taille adulte) ;
  - 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement (hauteur supérieure à 8 mètres et jusqu'à 15 mètres à la taille adulte) ;
  - 2 mètres pour les arbres à grand développement (hauteur au-delà de 15 mètres à la taille adulte).

Les différents dispositifs végétalisés pris en compte devront être constitués d'emprises minimales de 20 m². Les dispositifs « hors-sol » de type jardinière ponctuelle ne sont pas pris en compte. Par ailleurs, les différents coefficients s'appliquent à des emprises extérieures « libre de ciel », sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre) ; excepté pour l'ilot foncier compris entre le quai Auguste Deshaies, la rue Galilée et la rue des Péniches en raison des contraintes d'imperméabilisation liées à l'exploitation des puits de géothermie.

Par exception, les emprises végétalisées couvertes par des dispositifs de type serre – avec transparence à la fois des parois extérieures et de la toiture – sont cependant admises pour l'application des coefficients compris entre 0 et 1 inclus.

Dans le but de favoriser les bâtiments à énergie positive, le coefficient applicable sera de 2 en cas d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m<sup>2</sup> de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m<sup>2</sup> d'habitat et de 20 000 m<sup>2</sup> bureau : la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 30% de 10 000 m<sup>2</sup> soit 3 000 m<sup>2</sup>.

L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :

1500 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de  $1500 \times 1 = 1500$  m<sup>2</sup>) ;

1 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur dalle plantés d'arbres à moyen développement (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,8 \times 1\,000 = 800$  m<sup>2</sup>)

1 200 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée comportant au minimum 20 centimètres de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5 \times 1\,200 = 600$  m<sup>2</sup>)

334 m<sup>2</sup> de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,3 \times 334 = 100$  m<sup>2</sup>)

Soit un total de  $1500 + 800 + 600 + 100 = 3000$  m<sup>2</sup>

#### **Article UIC-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

La SDP maximale de l'opération sera de 1 300 000 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UIC15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UIC16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.