

Séance ordinaire du conseil territorial du 19 novembre 2022  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n° 2022-11-19\_2970

Choisy-le-Roi – Approbation de la  
modification n°6 du Plan Local  
d’Urbanisme

Suite à l’absence de quorum constatée à l’ouverture de sa séance convoquée légalement le 15 novembre 2022, et conformément à l’article L2121-17 du CGCT, le conseil territorial est à nouveau convoqué à trois jours au moins d’intervalle et délibère alors valablement sans condition de quorum. Le 19 novembre à 9h30 les membres du Conseil de l’EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, M. Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 15 novembre 2022

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Absent		-
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	A. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente <sup>(1)</sup>		-
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Absent		-
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Absent		-
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent <sup>(2)</sup>	JM. DEFREMONT <sup>(2)</sup>	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Absent		-
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Absente		-
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Absente		-
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Absente		-
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		-
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		-
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Absente		-
Villejuif	M. GARZON Pierre	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Absent		-
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Absente		-
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Absent		-
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Absente		-
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Absent		-
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	C. LEFEBVRE	P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	R. BOIVIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Absente		-
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	M. LEPRETRE	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. PIERON	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Absent		-
Villejuif	M. LAFON Gilles	Absent		-
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Représenté	A. DELAGE	P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	F. AGGOUNE	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Absent		-
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Absente		-
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Absente		-
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Absente		-
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		-
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Absente		-
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		-
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Absente		-
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Absente		-
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Absente		-
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Absent		-
Arcueil	Mme PECCOLO Héléne	Représentée	L. TAUPIN	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. DORRA	P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		-
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Absent		-
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		-
Thiais	M. SEGURA Pierre	Absent		-
Orly	Mme SQUID-BEN CHEIKH Imène	Représentée	M. MRAIDI	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Absente		-
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Absente		-
Valenton	Mme SPANO Cécile	Absente		-
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		-
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	M. CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Absente		-
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Absente		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Absent		-
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	S. RABUEL	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent <sup>(1)</sup>		-
Valenton	M. YAVUZ Métin	Absent		-

(1) Présents en début de séance – Départ avant délibération n°2941

(2) Présent jusqu'à la délibération n°2969 – Représenté à partir de la délibération n°2970

**Secrétaire de Séance : Madame Marie Chavanon**

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2941 à 2969	19	12	31
2970 à 2976	18	13	31

## Exposé des motifs

### 1. Contexte de modification n°6 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Choisy-le-Roi a été approuvé le 10 octobre 2012, et modifié en dernier lieu le 25 février 2020.

Souhaitant créer une ville résiliente répondant aux enjeux écologiques et environnementaux auxquels la société se trouve aujourd'hui confrontée, la Commune a souhaité traduire ces orientations en lançant une nouvelle modification du PLU, par délibération du Conseil municipal du 19 mai 2021.

La procédure a ensuite été formalisée par arrêté n° A2021-591 du 8 juin 2021 du Président de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, compétent en matière de plan local d'urbanisme, qui a prescrit la modification n°6 du PLU de Choisy-le-Roi.

Dans ce cadre, la modification a porté sur les thématiques suivantes :

1. Introduction de la notion de "pleine terre" (aujourd'hui inexistante) dans l'article 13 du règlement du P.L.U. permettant d'imposer la conservation ou la création d'espaces plantés qualitatifs, mais aussi de réduire la constructibilité des parcelles.
2. Introduction de différents outils règlementaires permettant d'imposer de nouvelles plantations s'inscrivant dans la démarche globale de la place de l'arbre en ville.
3. Création et introduction "d'espaces paysagers protégés" délimités sur le plan de zonage afin de sanctuariser les cœurs d'îlots paysagers existants ainsi que des "terrains urbains cultivés" à protéger.
4. Création d'une annexe végétale intégrée au lexique du règlement du P.L.U. ayant pour objectif d'accompagner les pétitionnaires dans leurs choix et de privilégier des essences correspondant à la biodiversité locale, excluant les espèces indigènes et invasives.
5. Création d'un inventaire des arbres remarquables et alignement d'arbres à protéger.
6. Création d'une OAP "Nature en ville" portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysages, des continuités écologiques, etc...
7. Introduction d'un nouvel article dans le règlement (Article 15) relatif aux obligations imposées en matière de performances énergétiques environnementales, précisant les obligations en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la collecte des déchets, les matériaux ou encore l'acoustique des bâtiments.

Enfin, cette procédure a été aussi l'occasion de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France et de modifier certains articles afin de faciliter leurs lecture et interprétation.

### 2. Modalités d'organisation de la concertation

La municipalité a souhaité mettre en place des modalités de concertation, non obligatoire, associant les habitants, les associations et autres personnes concernées, durant toute la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (articles L.153-37 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme).

La période de concertation a permis d'avoir :

- la création d'une boîte à idées numériques sous forme d'adresse mail dédiée et physique,
- un registre de concertation mis à disposition pour consigner les remarques et observations à l'hôtel de Ville,
- un stand participatif en extérieur, le samedi 11 septembre de 10h à 18h lors du forum annuel des associations,

La communication a permis d'offrir :

- une information sur le site internet de la Ville,
- une information sur le compte Facebook de la ville de Choisy-le-Roi pour les points forts de la concertation.
- Une campagne d'affichage pour inciter les choisyennes et les choisyens à participer à la concertation.
- Des articles d'information diffusés au sein du magazine municipal.
- Une exposition comprenant deux panneaux relatant la période de concertation et les différentes thématiques (installée au niveau de l'hôtel de Ville et de plusieurs lieux clés de la Ville).

### 3. Avis des Personnes publiques associées

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification a été transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) préalablement à l'enquête publique.

La commune a réceptionné 12 réponses comportant un certain nombre de commentaires et/ou de propositions de corrections. Un certain nombre de ces demandes d'évolutions ont pu être prises en compte quand elles amélioraient la compréhension des documents ou permettaient de mieux atteindre les objectifs définis pour cette modification. Nous pouvons citer notamment des avis de la SADEV94 (14 mars), d'Ile-de-France Mobilités (16 mai), de l'Architecte des Bâtiments de France (20 juin) ou du Conseil Départemental du Val de Marne (18 juillet).

### 4. Modalités d'organisation de l'enquête publique

Par arrêté n° A2022-721 du 19 mai 2022, le président l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a prescrit l'enquête publique sur la modification du PLU de Choisy-le-Roi.

L'enquête publique s'est tenue du 7 juin au 7 juillet 2022 où un registre a été tenu à disposition du public à l'Hôtel de Ville de Choisy-le-Roi, et au sein de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences :

- Mardi 7 juin 2022 de 14h00 à 17h30
- Samedi 25 juin 2022 de 9h00 à 11h30
- Jeudi 7 juillet 2022 de 14h00 à 17h30

### 5. Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a remis le 8 août 2022 son rapport concluant à un avis favorable à la modification du PLU, sous réserve que l'autorité organisatrice de l'enquête réponde aux divers remarques et avis des personnes publiques consultées et informe le public des décisions qui en résulteront.

### 6. Approbation du PLU modifié

Le détail des réponses fournies par l'autorité organisatrice de l'enquête aux diverses remarques des acteurs sollicités figure en annexe de la présente délibération.

Suite à l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Choisy-le-Roi en date du 21 septembre 2022, il est ainsi proposé au Conseil territorial d'approuver la modification n°6 du PLU tel qu'elle est annexée à la présente délibération.

## DELIBERATION

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 et L.5219-2 et suivants,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153.36 à L.153-44 relatifs à la procédure de modification d'un PLU et la mise à l'enquête publique ;

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants concernant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et son contenu ;

**Vu** le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 relatifs à l'organisation des enquêtes publiques ;

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

**Vu** l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous " ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi approuvé le 10/10/2012, modifié le 22/03/2013, le 24/09/2014, le 30/09/2015, le 16/12/2015 et en dernier lieu le 25/02/2020,

**Vu** la délibération du Conseil municipal n° 21.052 du 19 mai 2021 relative au lancement de la modification du PLU de Choisy-le-Roi ;

**Vu** l'arrêté n° A2021-591 du 8 juin 2021 du Président de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant la modification du PLU de n° A2021-591 du 8 juin 2021 ;

**Vu** l'arrêté n° A2022-721 du 19 mai 2022 du Président de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant l'enquête publique sur la modification du PLU de Choisy-le-Roi ;

**Vu** la décision n°MRAe DKIF 2022-051 du 28 avril 2022 dans laquelle la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France dispensant la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme d'une évaluation environnementale ;

**Vu** la consultation pour avis des Personnes Publiques Associées (PPA) faite le 22 février 2022 ;

**Vu** le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur en date du 8 août 2022 délivrant un avis favorable, sous réserve que l'autorité organisatrice de l'enquête réponde aux divers remarques et avis des personnes publiques consultées et informe le public des décisions qui en résulteront ;

**Vu** l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Choisy-le-Roi en date du 21 septembre 2022 ;

**Considérant** que la modification n°6 du PLU de Choisy-le-Roi porte sur :

1. L'introduction de la notion de « pleine terre » (aujourd'hui inexistante) dans l'article 13 du règlement du P.L.U. permettant d'imposer la conservation ou la création d'espaces plantés qualitatifs, mais aussi de réduire la constructibilité des parcelles.
2. L'introduction de différents outils règlementaires permettant d'imposer de nouvelles plantations s'inscrivant dans la démarche globale de la place de l'arbre en ville.
3. La création et l'introduction "d'espaces paysagers protégés" délimités sur le plan de zonage afin de sanctuariser les cœurs d'îlots paysagers existants ainsi que des "terrains urbains cultivés" à protéger.
4. La création d'une annexe végétale intégrée au lexique du règlement du P.L.U. ayant pour objectif d'accompagner les pétitionnaires dans leurs choix et de privilégier des essences correspondant à la biodiversité locale, excluant les espèces indigènes et invasives.
5. La création d'un inventaire des arbres remarquables et alignement d'arbres à protéger.
6. La création d'une OAP « Nature en ville » portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysages, des continuités écologiques, etc...
7. L'introduction d'un nouvel article dans le règlement (Article 15) relatif aux obligations imposées en matière de performances énergétiques environnementales, précisant les obligations en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la collecte des déchets, les matériaux ou encore l'acoustique des bâtiments
8. La mise en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France et de modifier certains articles afin de faciliter leurs lectures et interprétations.

**Considérant** les modalités de la concertation et les moyens de communication mis en place permettant de dresser un bilan favorable de cette concertation, qui, au vu des contributions formulées, s'inscrit pleinement dans les ambitions fixées par la ville quant à la modification n°6 de son Plan Local d'Urbanisme.

**Considérant** que l'enquête publique s'est déroulée en mairie de Choisy-le-Roi du 7 juin au 7 juillet 2022 ;

**Considérant** les mesures de publicité effectuées dans deux journaux d'annonces légales, sur les panneaux administratifs de la Commune et au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, sur les lieux des secteurs à enjeux ;

**Considérant** que les corrections apportées au document initial issues des remarques des Personnes Publiques Associées, des citoyens pendant l'enquête publique et du Commissaire-enquêteur dans son rapport et ses conclusions sont des adaptations mineures du PLU n°6,

**Entendu** le rapport de M. Camille Vielhescaze,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

## Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le dossier de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Choisy-le-Roi telle qu'annexé à la présente délibération.
2. Dit que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Choisy-le-Roi et au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre durant un mois. En outre, la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
3. Dit que le dossier de modification n°6 du PLU de Choisy-le-Roi approuvé par le Conseil territorial sera mis à la disposition du public et consultable en mairie de Choisy-le-Roi et au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, aux heures d'ouverture de ceux-ci.
4. Dit que conformément à l'article L.123-15 du Code de l'Environnement, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de la Ville de Choisy le Roi et sur les lieux où le dossier de modification peut être consulté sur support papier.
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.
6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
7. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 31**



A Vitry-sur-Seine, le 21 novembre 2022  
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 21 novembre 2022  
ayant été publiée le 21 novembre 2022



**VILLE DE  
CHOISY-LE-ROI**

***Plan Local d'Urbanisme***  
***Ville de Choisy-le-Roi***  
**PROJET DE MODIFICATION N°6**

**Note de présentation**

**Février 2022**

# Sommaire

<b><u>I.</u></b>	<b><u>RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°6 DU PLU DE CHOISY-LE-ROI APPROUVE EN OCTOBRE 2012</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>II.</u></b>	<b><u>OBJECTIFS DU PROJET ET PROCEDURE MISE EN ŒUVRE</u></b>	<b><u>3</u></b>
1.	LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	3
2.	LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	4
3.	LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	4
4.	LA COMPOSITION DU DOSSIER	5
<b><u>III.</u></b>	<b><u>ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION</u></b>	<b><u>6</u></b>
1.	ANALYSE PAYSAGERE DE LA RD5	6
2.	COMPOSANTES ET FONCTIONNALITES DE LA NATURE EN VILLE	24
<b><u>IV.</u></b>	<b><u>LES DISPOSITIONS ET MODIFICATIONS ENVISAGEES</u></b>	<b><u>29</u></b>
1.	MODIFICATIONS APORTEES AUX DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	43
2.	MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE	69
3.	CREATION D'UNE OAP THEMATIQUE RELATIVE A LA NATURE EN VILLE	78
<b><u>V.</u></b>	<b><u>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</u></b>	<b><u>79</u></b>

## I. Rappel du contexte législatif et réglementaire de la modification n°6 du PLU de Choisy-le-Roi approuvé en octobre 2012

---

Le PLU a été approuvé par Conseil municipal le 10 octobre 2012, modifié par délibérations des conseils municipaux des 22 mars 2013, 24 septembre 2014, 30 septembre 2015, et 25 février 2020.

Il a également été mis en compatibilité par arrêté interpréfectoral du 02 février 2015 et du 16 décembre 2016.

Les plans locaux d'urbanisme approuvés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 restent régis par les dispositions réglementaires de la section I du chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme relative au contenu du plan local d'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 jusqu'à leur prochaine révision générale.

Les révisions à modalités allégées, les modifications et les mises en compatibilité de ces PLU continuent à s'effectuer sur la base de ces dispositions jusqu'à ce que les PLU concernés aient fait l'objet d'une révision générale intégrant la réforme.

La présente modification met toutefois à jour les références au code de l'urbanisme.

## II. Objectifs du projet et procédure mise en œuvre

---

La Ville de Choisy-le-Roi dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 octobre 2012 et modifié à plusieurs reprises (la dernière modification date de février 2020).

Il s'avère aujourd'hui nécessaire de le faire à nouveau évoluer afin de le renforcer au regard des enjeux écologiques et environnementaux auxquels la société se trouve confrontée et de créer une ville résiliente qui puisse y répondre par un développement maîtrisé. La modification du PLU s'inscrit ainsi dans une réflexion globale menée par la municipalité afin d'atteindre ces objectifs.

Par ailleurs la modification s'inscrit pleinement dans le cadre réglementaire en évolution via la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021 et les objectifs cadres du SCoT métropolitain du Grand Paris en cours d'élaboration.

### 1. Les objectifs de la modification

La modification n°6 du PLU de la Ville de Choisy-le-Roi va porter principalement sur la question de la Nature en Ville, ses composantes, caractéristiques et qualités ainsi que sur la perméabilité des sols. Ces thématiques sont identifiées comme des réponses transversales aux enjeux en lien avec la préservation de la biodiversité, la préservation du cadre de vie, la lutte contre les effets du réchauffement climatique et la résilience de la Ville.

Il est ainsi recherché des outils réglementaires pédagogiques, complémentaires et cohérents permettant de :

- Préserver les composantes de Nature en Ville existantes de qualité et en particulier celles de pleine terre qui constituent une trame verte urbaine diffuse mais fonctionnelle sur la commune. Il s'agit donc de préserver la perméabilité des sols et la perméabilité écologique des espaces de la commune.
- Renforcer cette trame verte urbaine par de nouvelles plantations de qualité dans le cadre des nouveaux permis de construire.
- Permettre des aménagements qui contribuent à lutter contre les effets du dérèglement climatique et les anticipent.

Enfin, cette procédure sera aussi l'occasion de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France et de modifier certains articles afin de faciliter leurs lectures et interprétations.

## 2. Le choix de la procédure de modification

En application des dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre, lorsque le maire (ou l'EPCI compétent) décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Cette procédure trouve toutefois à s'appliquer sous réserve du cas où une procédure de révision s'impose en application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme lorsque l'établissement de coopération intercommunale compétent ou la commune décide :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les évolutions envisagées nécessitent notamment des modifications des règlements écrits et graphiques sans pour autant changer les orientations définies au PADD et n'entrent dans aucune des hypothèses imposant de mettre en œuvre la procédure de révision. La modification n°6 relève donc du champ d'application de la procédure de modification.

La modification n°6 entrant dans plusieurs des cas mentionnés à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun trouve à s'appliquer.

## 3. Le déroulement de la procédure de modification

Le déroulement de la procédure de modification est défini aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

La procédure est engagée à l'initiative du maire (ou du président de l'EPCI compétent) qui établit le projet de modification et le notifie aux personnes publiques associées définie aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil municipal.

Sous réserve que la modification ne soit pas soumise à évaluation environnementale (Art. L103-2 du Code de l'Urbanisme), la concertation préalable demeure facultative dans le cadre de la modification du PLU.

Au-delà de l'obligation réglementaire, la Ville de Choisy-le-Roi propose une concertation préalable de manière volontaire qui a pour double objectif de partager et de valider les objectifs de la modification (susmentionnés). La concertation intervient à deux niveaux :

Une concertation auprès des habitants pour communiquer autour de la démarche et les faire participer ;

Une co-construction entre le bureau d'études et les services de la ville de Choisy-le-Roi, et une consultation des partenaires locaux menée tout au long de la démarche à travers des ateliers de travail, afin de construire un document le plus fin et le plus partagé possible ;

Concernant le volet Nature en ville, deux ateliers de travail sur invitation ont mobilisé :

> Les associations et partenaires gestionnaires d'espaces de Nature en Ville et intéressés en termes de performance environnementale ;

> Les services de la ville élargis : élus, techniciens des différentes Directions.

Le bilan de la concertation est joint au présent dossier.

#### 4. La composition du dossier

Le dossier de modification n°6 du PLU contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajoutent ou se substituent aux pièces figurant dans le PLU approuvé le 10 octobre 2012, modifié par délibérations des conseils municipaux des 22 mars 2013, 24 septembre 2014, 30 septembre 2015, et 25 février 2020.

- Une notice explicative et un additif au rapport de présentation,
- Le règlement modifié, le cahier des Emplacements Réservés modifiés ainsi que deux annexes supplémentaires : l'Inventaire des Arbres Remarquables, l'Annexe Végétale ;
- Le document graphique modifié,
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la Nature en Ville
- L'avis de la MRAE qui dispense/soumet la modification n°6 du PLU d'à une évaluation environnementale, par décision n°MRAE

Les autres pièces du PLU restent inchangées (rapport de présentation, PADD, OAP de secteur, annexes).

Concomitamment à la modification de son PLU, la Ville de Choisy-le-Roi a élaboré une Charte de l'Arbre à laquelle renvoient le règlement modifié et l'OAP Nature en Ville et qu'elle joint au présent dossier

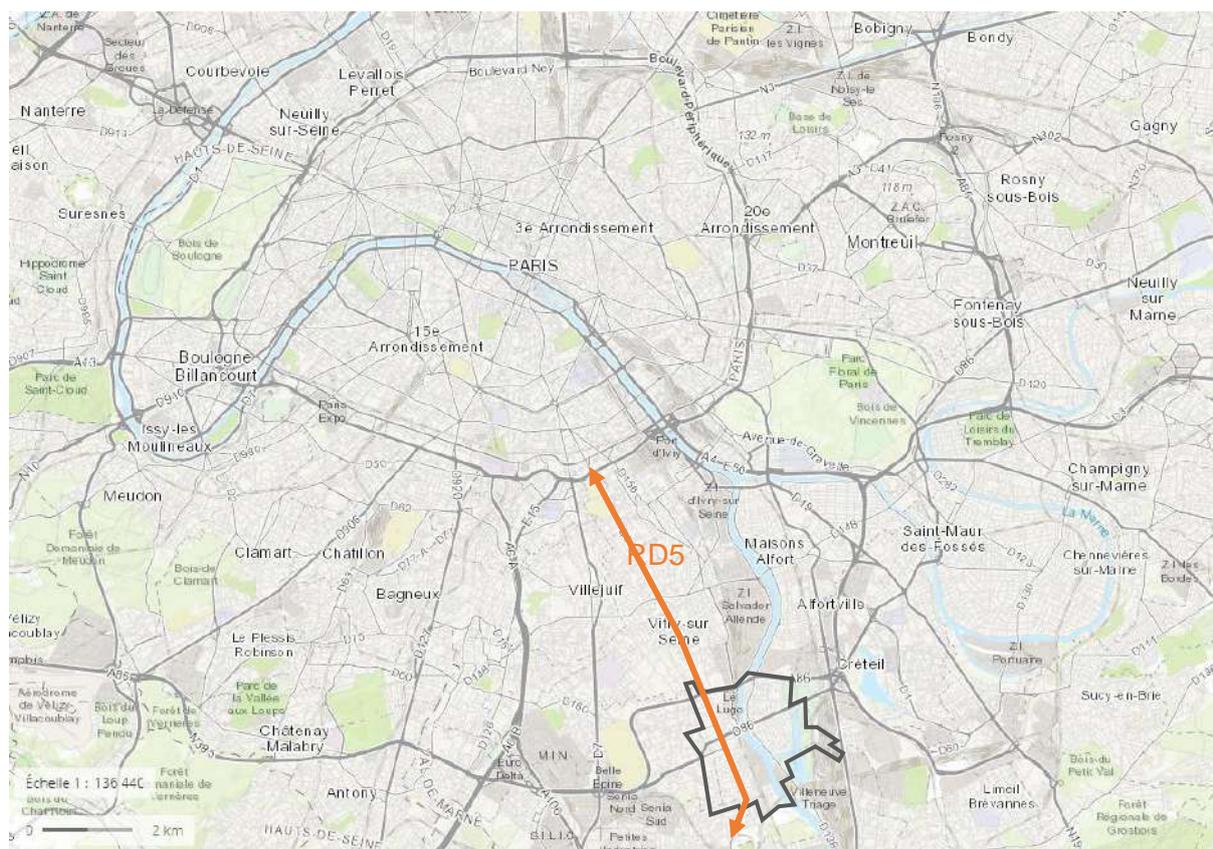
### III. Additif au rapport de présentation

Ces éléments de diagnostic viennent compléter l'Etat Initial de l'Environnement du rapport de présentation, en particulier le chapitre 2 PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL. La modification n°6 du PLU identifie ainsi de nouveaux secteurs d'enjeux urbains.

#### 1. Analyse paysagère de la RD5

##### a. Un axe emblématique de la commune récemment réaménagé

#### Une porte d'entrée majeure de la commune, porteuse de son image



Source : Openstreetmap

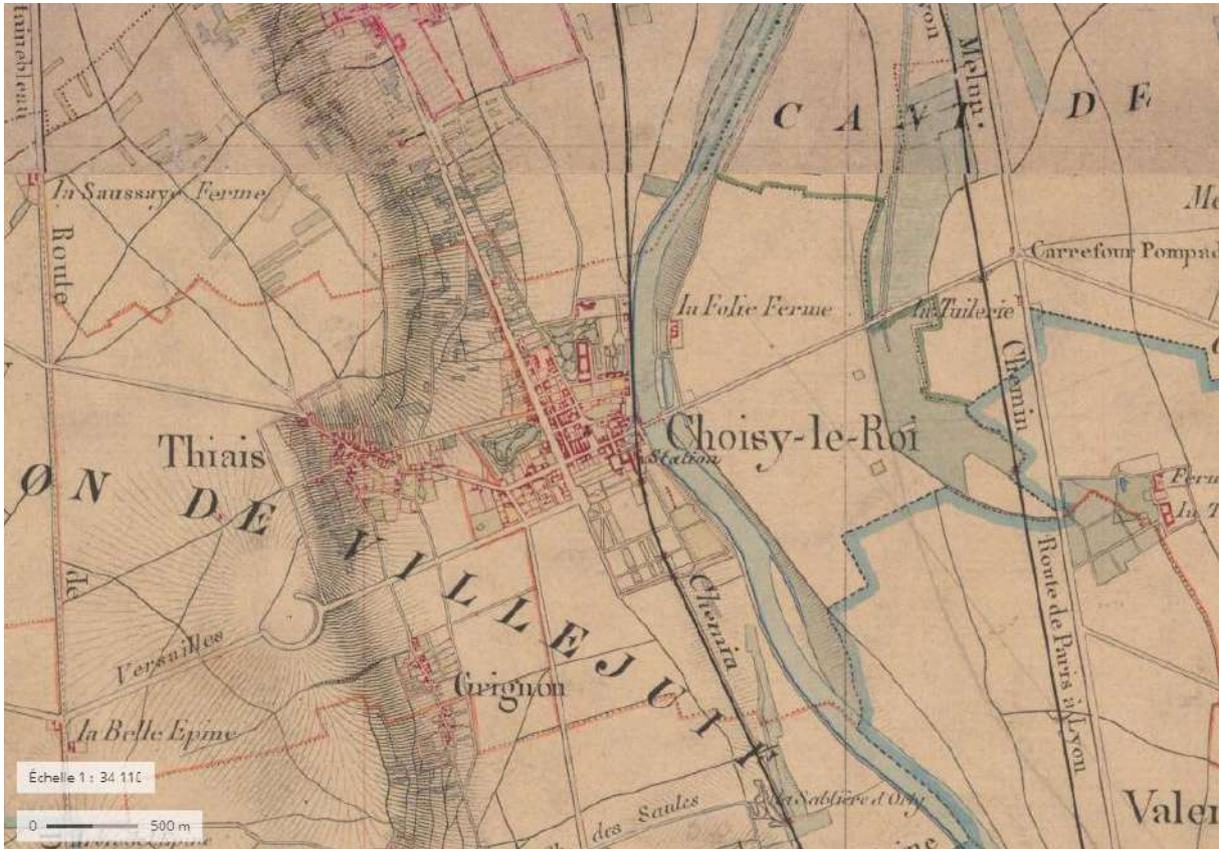
La route départementale 5 relie directement Choisy-le-Roi à la Porte de Choisy dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Il s'agit d'un axe très fréquenté par les automobilistes qui se rendent dans le sud-est de la petite couronne, et est donc une porte d'entrée majeure sur la commune, ainsi qu'une vitrine. Son parcours par les usagers et la perception qu'ils en ont contribuent en effet à construire l'image de la commune dans l'imaginaire collectif. Il est donc essentiel de soigner la qualité paysagère de cet axe, tant pour la qualité du cadre de vie des habitants que pour l'image renvoyée par la commune.

#### Un caractère patrimonial de haute valeur culturelle et paysagère

S'agissant historiquement de l'artère principale d'accès à la commune, la RD5 concentre de nombreux éléments de patrimoine remarquable. On y trouve notamment :

- Le site classé du Parc municipal, et ses abords classés en site inscrit.

- Le site inscrit des avenues de Versailles et de la République (cette dernière constituant une portion de la RD5)
- Plusieurs Monuments Historiques et leurs périmètres de protection (ancien Château royal, maison des Pages, maison du manufacturier Gilardoni).



L'avenue de la République, axe principal de la commune – Source : Carte de l'État-Major (19<sup>e</sup> siècle)

En plus d'être un axe historique et structurant, la RD5 constitue donc également un support de l'identité choisyenne. Une valorisation de son patrimoine est par ailleurs en cours, en particulier le parvis du parc municipal qui est en cours de réaménagement.



*Entrée du parc municipal visible depuis la RD5 – Source : Even conseil*

### **Une requalification récente transformant le visage de ce boulevard urbain**

A partir de 2021, la RD5 a vu son attractivité renforcée par l'arrivée d'une infrastructure de transports en commun d'envergure métropolitaine : le tram T9. Son installation a nécessité une reprise totale de ce boulevard urbain, permettant de conforter son rôle de boulevard urbain en donnant une véritable unité à tout son linéaire, et de renforcer la qualité paysagère des espaces publics.

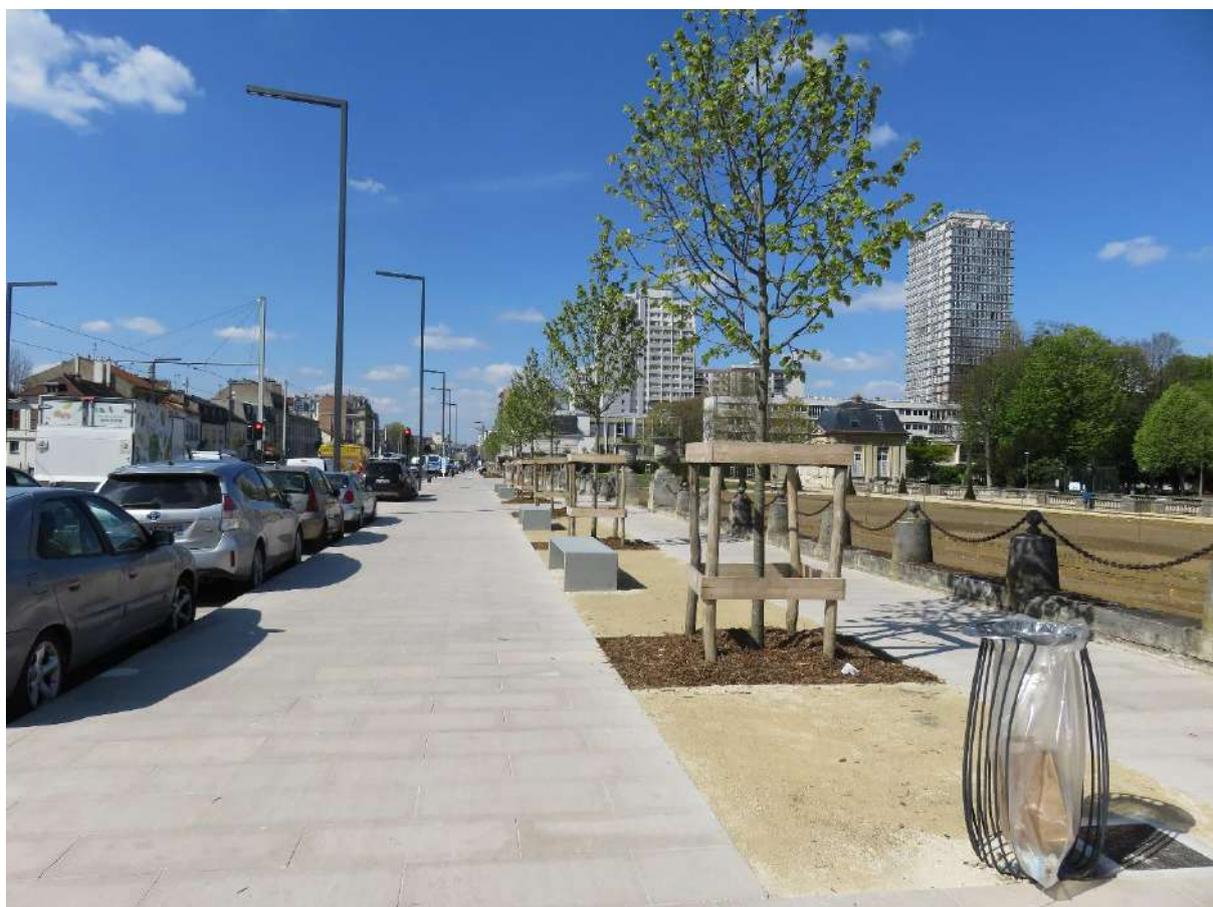


*Une requalification récente du boulevard pour les besoins du tram T9 – Source : Even conseil*

L'artère apparaît toutefois aujourd'hui relativement nue et minérale, ce qui lui donne un caractère très urbain qui tranche avec l'abondance végétale de la commune, et donne une grande visibilité à l'hétérogénéité du bâti sur tout le long de l'axe. De nouveaux alignements d'arbres ont toutefois été plantés de part et d'autre de la RD, et seront donc amenés à atténuer ce contraste sur le long terme.



*Une avenue qui apparaît aujourd'hui très minérale et donne une grande visibilité au bâti – Source : Even conseil*



*Des plantations qui viendront atténuer cet effet sur le long terme – Source : Even conseil*

## b. Des ambiances paysagères influencées par la relation entre espace public et bâtiments

La RD5 traverse l'ensemble de la commune de Choisy-le-Roi du nord au sud. En conséquence, elle traverse une diversité de tissus urbains qui se traduit notamment par les points suivants.

### **Des variations de hauteur du bâti hétérogènes tout au long de l'axe**

Le premier facteur différenciant illustrant cette diversité de tissus est la différence de hauteurs des bâtiments tout au long de la RD. Les constructions peuvent en effet aller d'un niveau R+1 soit une dizaine de mètres pour les maisons individuelles, à plus de 50m au niveau des tours du centre-ville. En conséquence, le front bâti bordant la RD est très hétérogène et on peut observer d'importantes ruptures d'échelle. Ces contrastes de hauteurs permettent toutefois de se repérer au sein de Choisy-le-Roi, les plus hautes tours viennent signaler la présence du centre-ville et la proximité de la gare.

En plus de la différence de hauteur, on constate également une grande hétérogénéité dans les formes architecturales, allant de maisons pavillonnaires, voire de villas en meulière, à d'imposants bâtiments collectifs.



*Rupture de hauteurs entre bâti historique et constructions collectives récentes du centre-ville – Source : Even conseil*



*Constructions de forme intermédiaire correspondant au centre historique*



*Exemples de ruptures d'échelles et de la diversité des formes bâties présentes tout au long de la RD*

Les effets cumulés de l'arrivée du tramway le long de la RD5 et la réglementation ont pour conséquence d'augmenter la pression foncière le long de cet axe.

### **Une différenciation des limites entre espaces publics et privés**

De la même manière, le secteur est marqué par une différence de traitement entre les espaces publics et privés, ainsi que par le retrait des constructions vis-à-vis de la voirie. Là où les tissus pavillonnaires sont souvent cadrés de murets, de haies végétales et de clôtures relativement travaillées, l'habitat collectif et semi-collectif est plutôt positionné en retrait de la voirie, et séparé de celle-ci par des stationnements, des espaces piétons donnant accès à des commerces, ou des espaces végétalisés. Cela efface donc la limite entre espace public et privé et donne l'impression d'un espace public plus large.



*Exemple de bâtiment semi-collectif en retrait de la voirie, laissant place à un parvis occupé par la terrasse du restaurant –  
Source : Even conseil*

### **Une présence végétale relativement discrète**

En lien avec les constats précédents, la végétation se fait relativement discrète le long de la RD5, à la différence du reste de la commune où la couverture arborée est très importante. On peut d'ailleurs observer la présence de nombreux alignements d'arbres au sein des rues perpendiculaires à la RD5, créant des sortes de percées végétales.

Ici encore, la typologie des tissus urbains influence fortement la présence végétale au contact de la RD : les tissus pavillonnaires sont souvent bordés de jardins généreusement végétalisés ou délimités par des haies, tandis que les linéaires commerciaux nombreux sur cet axe sont souvent dénués de végétation, en lien avec leur usage urbain. Les espaces d'habitat collectif quant à eux bénéficient de vastes cœurs d'îlots enherbés, qui créent d'importantes respirations dans le tissu urbain. Ils sont par

ailleurs ponctués par un patrimoine arboré souvent très ancien, ce qui donne un certain cachet à ces espaces et adoucit les ruptures d'échelle entre le sol et les constructions imposantes.

Enfin, malgré le manque de végétation mature liée à la requalification récente de la RD5, les parcelles privées abritent ponctuellement des arbres remarquables par leur port ou leur taille, qui apportent une présence végétale améliorant la qualité paysagère locale. Des efforts de végétalisation sont également faits sur le tracé du tramway, par un enherbement et des plantations ponctuelles accompagnant les rails.



*Exemple d'alignement habillant une rue perpendiculaire à la RD – Source : Even conseil*



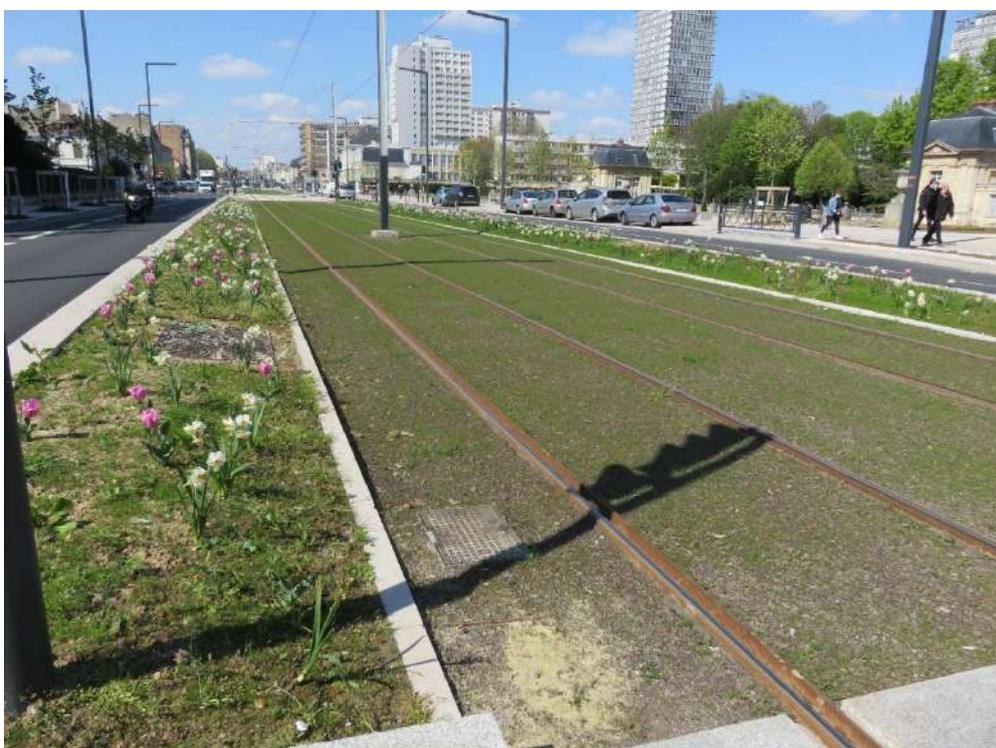
*Double alignement remarquable de l'avenue Gambetta, face au centre-ville – Source : Even conseil*



*Arbres remarquables ponctuant la RD5 – Source : Even conseil*



*Cœur d'îlot collectif visible depuis la RD5 et son patrimoine arboré ancien – Source : Even conseil*



*Plantations ponctuelles accompagnant la ligne de Tramway – Source : Even conseil*



*Valorisation des abords du parc Maurice Thorez et du parc municipal sur la RD – Source : Even conseil*

c. Un séquençage des paysages de la RD relativement lisible, en lien avec les typologies urbaines

Au regard de l'analyse des deux précédentes parties, on distingue le long de la RD5 plusieurs séquences paysagères influencées par l'ensemble des éléments abordés : hauteurs bâties, architecture, traitement des limites entre espaces publics et privés, et la présence végétale. Leurs caractéristiques principales sont indiquées ci-après.

**Séquence 1 – Tissu d'activités**



**Caractéristiques principales**

- **Bâti** : constructions imposantes, de hauteur importante
- **Traitement de la limite public / privé** : opérée par d'importantes zones de stationnement minérales
- **Végétation** : très peu présente

## Séquence 2 – Tissus intermédiaires



### Caractéristiques principales

- **Bâti** : constructions semi-collectives de taille intermédiaire, allant du R+2 au R+10, en lien avec la typologie bâtie du centre historique de Choisy-le-Roi
- **Traitement de la limite public / privé** : alignement sur la voirie ou léger retrait du bâti séparé de la voie publique par des haies, nombreux linéaires commerciaux
- **Végétation** : présence ponctuelle d'arbres en pied de bâtiment, haies séparatives

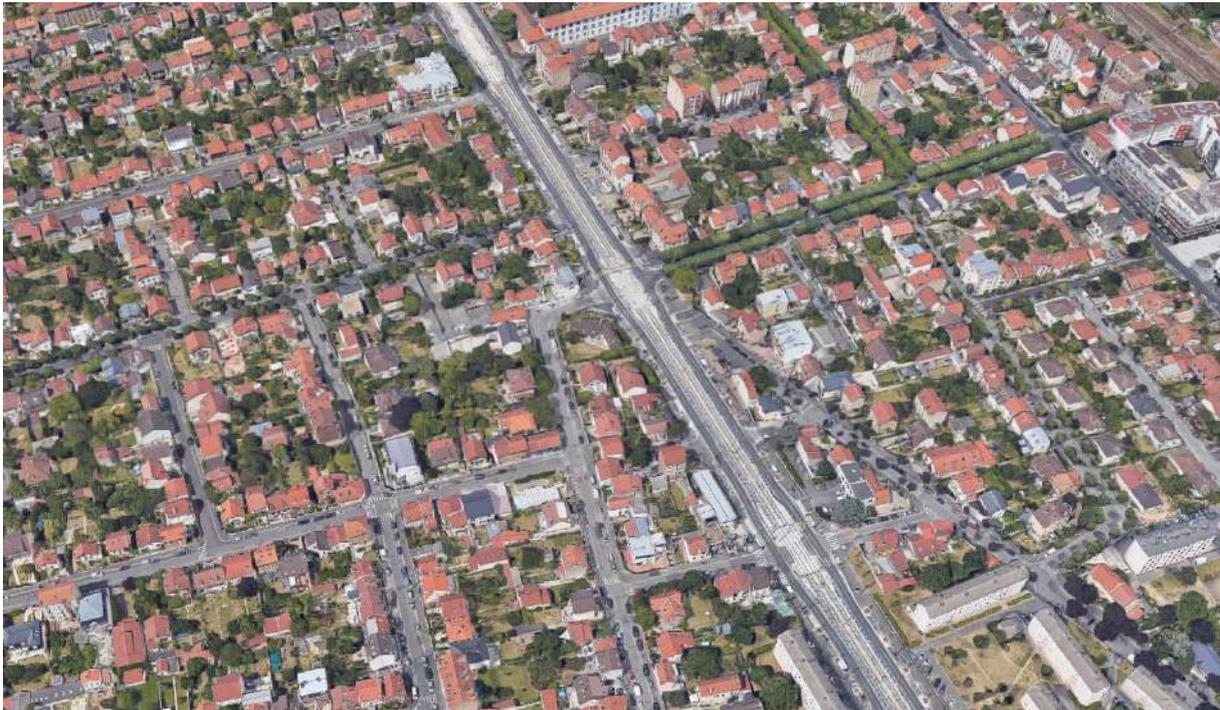
### Séquence 3 – Centre-ville et centre historique



#### Caractéristiques principales

- **Bâti** : Densité importante, bâti de très grandes hauteurs signalant le centre-ville et la proximité de la gare de Choisy, constructions particulièrement imposantes.
- **Traitement de la limite public / privé** : unité des fronts bâtis au sein du tissu historique, vastes espaces publics mais omniprésence de la voiture (nœud d'infrastructures au cœur de la séquence)
- **Végétation** : dans l'espace public, peu présente et jeune, relative aux requalifications récentes. Présence toutefois de deux parcs de grande envergure, véritables poumons verts locaux : le parc Maurice Thorez et le parc municipal.

## Séquence 4 – Tissu pavillonnaire



### Caractéristiques principales

- **Bâti** : relativement bas, correspondant à des maisons individuelles ou de petit collectif (R+4 maximum), tissu relativement aéré en raison du caractère résidentiel
- **Traitement de la limite public / privé** : retrait du bâti par rapport à la voirie, limite opérée par des murets et clôtures bas, ou par des haies, laissant une porosité relative mais distinguant nettement la limite entre espace public et privé
- **Végétation** : très abondante en raison de la présence de jardins privés généreusement végétalisés, la présence d'arbres développés en cœur d'îlot est perceptible depuis l'espace public et la RD. Le recul du bâti est généralement planté par les habitants, donnant un caractère jardiné à la séquence

## Séquence 5 - Grands Ensembles



### Caractéristiques principales

- **Bâti** : très imposant et linéaire, de grande hauteur (environ 40m), libérant toutefois une emprise au sol importante
- **Traitement de la limite public / privé** : absence de séparation visuelle, le pied des immeubles étant occupé de vastes espaces enherbés et arborés, donnant une véritable sensation de décloisonnement de l'espace et ouvrant des porosités avec les cœurs d'îlots
- **Végétation** : omniprésente et mature, présence d'arbres remarquables et d'importantes surfaces enherbées

# Analyse paysagère de la RD5



## Un axe emblématique de la commune récemment réaménagé

-  Une porte d'entrée majeure de la commune, porteuse de son image
-  Un renforcement de son attractivité par l'arrivée d'un transport en commun structurant, le tram T9

Un caractère patrimonial de haute valeur culturelle et paysagère, valorisé par la requalification récente de l'avenue

-  Site classé du parc municipal
-  Sites inscrits des abords du parc municipal et avenues de Versailles et de la République
-  Monuments historiques et leurs périmètres de protection
-  Le parc Maurice Thorez, ni inscrit ni classé mais de haute qualité paysagère
-  Des plantations récentes d'alignements amenées à sublimer les ambiances de l'avenue sur le long terme

## Des ambiances paysagères influencées par la relation entre espace public et bâti

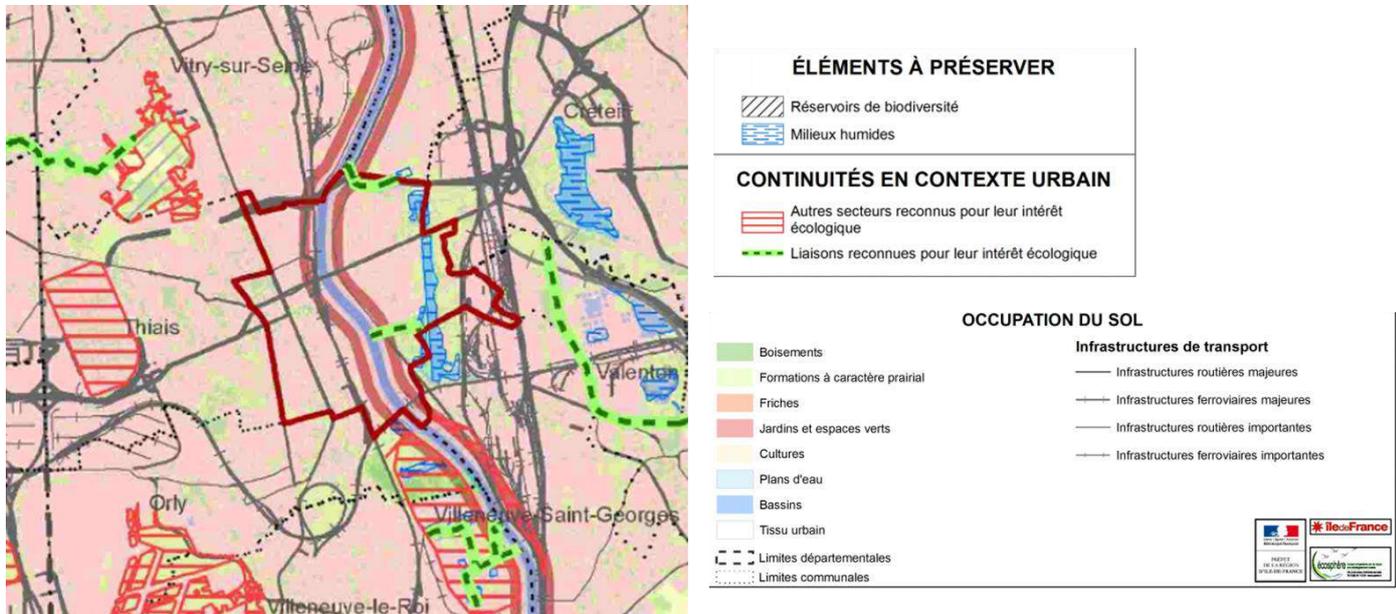
-  Des variations de hauteur du bâti hétérogènes tout au long de l'axe
-  Une présence végétale relativement discrète, intimement liée à la typologie du tissu urbain au contact de la RD

## Un séquençage des paysages de la RD relativement lisible, en lien avec les typologies urbaines

-  Séquence 1 – Activités commerciales
-  Séquence 2 – Tissu intermédiaire
-  Séquence 3 – Centre-ville
-  Séquence 4 – Tissu pavillonnaire
-  Séquence 5 – Grands ensembles

## 2. Composantes et fonctionnalités de la Nature en Ville

### a. Un cadre de Trame Verte et Bleue Régionale



La Nature en Ville choisyenne s'inscrit dans le cadre de la Trame Verte et Bleue régionale identifiée par le SRCE d'Ile-de-France adopté le 21 octobre 2013.

La Seine, corridor alluvial en milieu urbain et réservoir de biodiversité, traverse la commune sur 3,6 km et structure une trame verte et bleue s'accrochant en particulier aux bassins du Parc interdépartemental qui constituent des milieux humides à préserver.

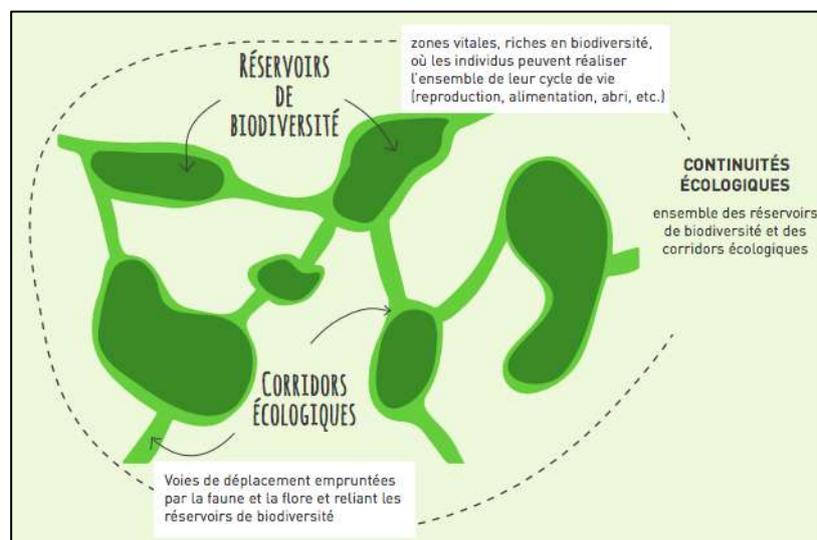
Les liaisons reconnues d'intérêt écologiques principales sont la Coulée Verte du Val de Seine et le canal d'accès par le Parc des Gondoles.

La qualité écologique de ce secteur sud du Parc interdépartemental est par ailleurs reconnue par un nouvel Espace Naturel Sensible du Département.

### b. La notion de trame verte et bleue urbaine

A une échelle plus locale, les composantes de la Nature en Ville choisyenne se lisent dans une trame verte et bleue urbaine.

Cette trame verte et bleue met en avant les continuités écologiques existantes en ville entre les réservoirs de biodiversité, zones d'intérêt écologique du fait de la richesse spécifique associée. Ces



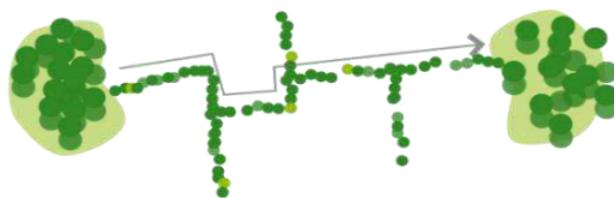
réservoirs ne peuvent se maintenir que s'ils sont interconnectés par des voies de déplacement de la faune et de la flore appelés corridors écologiques.

Les corridors écologiques peuvent être :

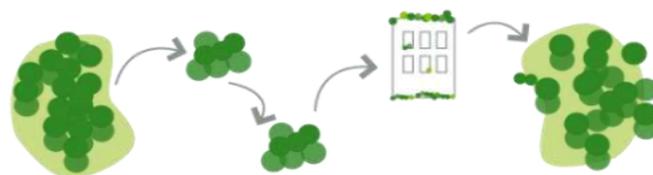
> linéaires : en continuité au sol, sans obstacles comme les alignements d'arbres, talus d'infrastructures, cours d'eau ...

> en pas japonais : localisés en îlots ponctuels, principalement pour la faune volante (chiroptères, avifaune, insectes) constituant une continuité diffuse. Exemple : cœurs d'îlot, espaces verts publics ou privés, toitures ou murs végétalisés...

En lien avec ce bon fonctionnement des écosystèmes sous la forme de Trame Verte Urbaine sont recherchés les services écosystémiques apportés par ces espaces.



Corridor écologique linéaire



Corridor écologique en pas japonais

### c. La notion de services écosystémiques

Tous les espaces végétalisés en milieu urbain rendent un certain nombre de services et de biens dont l'Homme peut tirer parti. Ces bénéfices liés aux écosystèmes sont appelés services écosystémiques. Ils se divisent en quatre catégories distinctes, en fonction du type de services rendus :



Les services d'approvisionnement, qui permettent de fournir des ressources essentielles à l'Homme (matières premières, alimentation, eau, etc.)



Les services de support, qui permettent la production des autres services, c'est-à-dire qui créent les conditions de base au développement de la vie sur Terre (cycle de l'eau, formations des sols, etc.)



Les services de régulation, qui assurent la résilience de la biosphère face aux perturbations (régulation de la température, stockage du CO2 etc.)



Les services socio-culturels, qui sont les avantages immatériels liés à l'environnement de manière générale.

#### d. Principales composantes de la trame verte et bleue urbaine choisyenne et leurs services écosystémiques

Outre les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale (la Seine, les bassins du Parc interdépartemental, la Coulée Verte du Val de Seine) la richesse et la diversité des espaces végétalisés de Choisy-le-Roi permettent de constituer un maillage écologique important. Ce sont principalement les composantes suivantes :

> Des espaces verts publics d'importance : le Parc de la Mairie, le Parc Maurice Thorez ou plus limités comme le square Henri Sellier.

> Des espaces verts privés en lien avec les résidences collectives comme celui du quartier des Navigateurs ou en lien avec des résidences individuelles (jardins en cœur d'îlot en particulier).

Leur rôle dans la Trame Verte urbaine repose sur leur densité, leur surface, en particulier lorsqu'ils constituent de grandes unités, leur part importante de pleine terre et de végétalisation.

Sur la commune, 133 espaces verts privés sur plusieurs parcelles dont 93 de plus de 1000 m<sup>2</sup> sont pré-repérés.

> Des terrains cultivés : les jardins partagés et autres espaces cultivés constituent des espaces de Nature en Ville supports de biodiversité

Une dizaine de jardins en activité ainsi que plusieurs projets s'inscrivent dans le tissu urbain.

> Un patrimoine arboré important constitué d'importants alignements et d'arbres isolés dont certains, remarquables par leur essence, taille ou port marquent le paysage choisyen.

Outre les nombreux sujets des grands espaces verts publics comme privés, 151 arbres remarquables ont ainsi été inventoriés sur la commune sur des espaces privés comme publics.

Les nombreux alignements de Choisy-le-Roi s'inscrivent dans l'identité du centre-ville. Représentant une cinquantaine de kilomètres cumulés, ils accompagnent les voiries sur une longueur moyenne de 125m.

> D'autres types de surfaces végétalisées : des toitures comme celle de la médiathèque Aragon, des murs végétalisés comme celui en face de la gare RER...

Espaces verts publics vastes, véritables lieux de respiration et réservoirs écologiques majeurs : Périumètre ENS, réservoir de biodiversité d'une grande richesse écologique :



Parc Interdépartemental des Sports de Choisy-le-Roi (Even Conseil)

L'île aux oiseaux, comprise dans le périmètre ENS (Ville de Choisy-le-Roi)

Aménagements paysagers autour de la Seine, mettant en valeur la trame bleue de la commune :

Jardins privés constituant des corridors écologiques en pas japonais



Abords de la Seine à Choisy-le-Roi (Even Conseil)



Exemple de cœurs d'îlots identifiés à Choisy-le-Roi (Even Conseil)

*Alignements d'arbres diversifiés et qualitatifs, assurant la fonction de corridors écologiques linéaires :*

*Arbres remarquables pour leur âge (hauteur, épaisseur du tronc), leur port, leur essence ou leur caractère isolé) :*

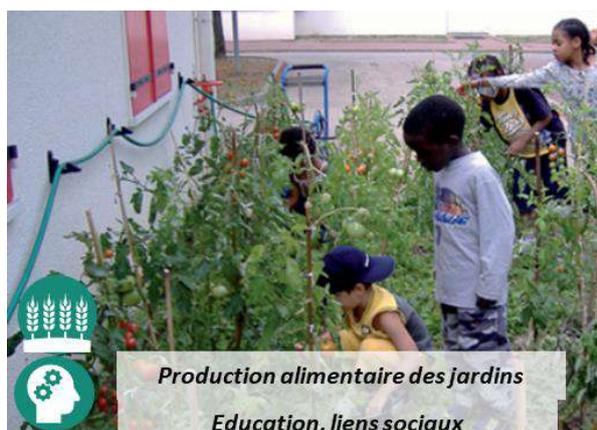


*Exemple d'alignements identifiés à Choisy-le-Roi (Even Conseil)*

*Cerisier remarquable pour son caractère isolé et son âge, rue Salvetat, Choisy-le-Roi (Even Conseil)*

*Jardins familiaux et espaces d'agriculture urbaine, moteur de liens sociaux et corridors écologiques en « pas japonais » :*

*Murs et toitures végétalisés, potentiels corridors écologiques :*



*Exemple de jardins familiaux sur la commune de Choisy-le-Roi (Ville de Choisy-le-Roi)*

*Mur végétalisé à proximité de la gare RER de Choisy-le-Roi (Even Conseil)*

## e. Qualité écologique des milieux

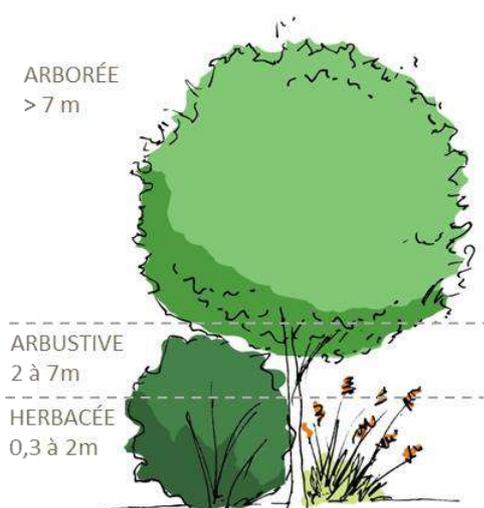
Des espaces sont de bonne « qualité écologique » lorsqu'ils sont attractifs pour la biodiversité, et qu'ils permettent aux espèces de se déplacer et de réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (nourrissage, reproduction, repos...). Souvent liée à la richesse et la diversité végétale, elle est également gage d'une insertion paysagère réussie au sein des nouvelles constructions et aménagements.

Selon l'atlas dynamique de la biodiversité en Île-de-France (consulté fin décembre 2021), jusqu'à 224 espèces faunistiques et floristiques ont pu être observées dans les espaces de Nature en Ville de Choisy-le-Roi.

### Notion de strates

En botanique, les strates végétales décrivent les principaux niveaux d'étagement vertical d'un peuplement végétal. Ainsi, les végétaux de plus petite taille appartiennent à la strate herbacée, la végétation buissonnante à la strate arbustive et les végétaux ligneux (arbres) à la strate arborée.

Diversifier les strates permet d'accroître la biodiversité végétale, mais aussi animale.



*Exemple d'aménagement multistrates, Parc Interdépartemental de Choisy-le-Roi*

Dans ce contexte, d'autres pratiques viennent favoriser la biodiversité au sein des espaces de Nature en Ville.

## Pollution lumineuse

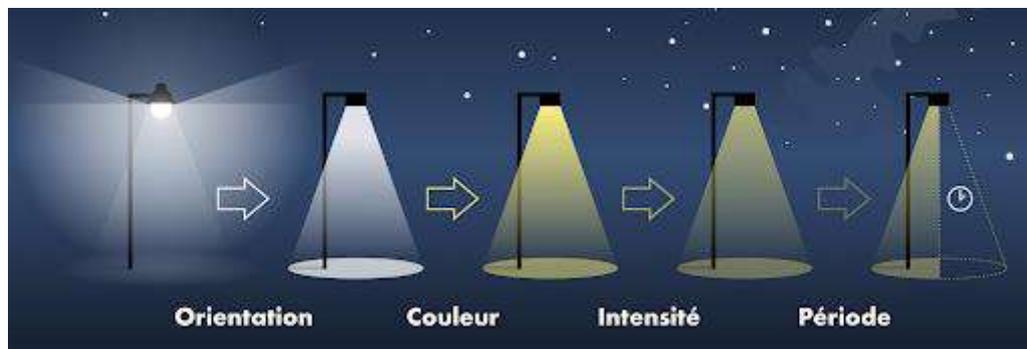
La lumière artificielle modifie le comportement des espèces (orientation, déplacement, perturbations endocriniennes, hormonales et reproductrices) et peut entraîner leur extinction, qu'elles soient attirées ou au contraire qu'elles fuient cette lumière (espèces dites lucifuges ou lumifuges qui sont généralement des espèces nocturnes vivant dans les anfractuosités, les vases, les berges, le bois mort, le substrat).

A Choisy-le-Roi, les dispositifs d'éclairage des espaces publics ou privés sont de qualités diverses en termes d'orientation et de disposition par rapport aux espaces de Nature en Ville. Dans les rues comportant des alignements denses et anciens, certains mâts se retrouvent directement dans les houppiers perturbant potentiellement la faune qui peut y nicher.



*Différents mâts pour l'éclairage public - Source : Even Conseil – Choisy-le-Roi*

Veiller à l'orientation, à la couleur et à l'intensité du faisceau lumineux ainsi qu'aux périodes d'éclairage la nuit permet de limiter l'impact de cette pollution lumineuse sur la faune.

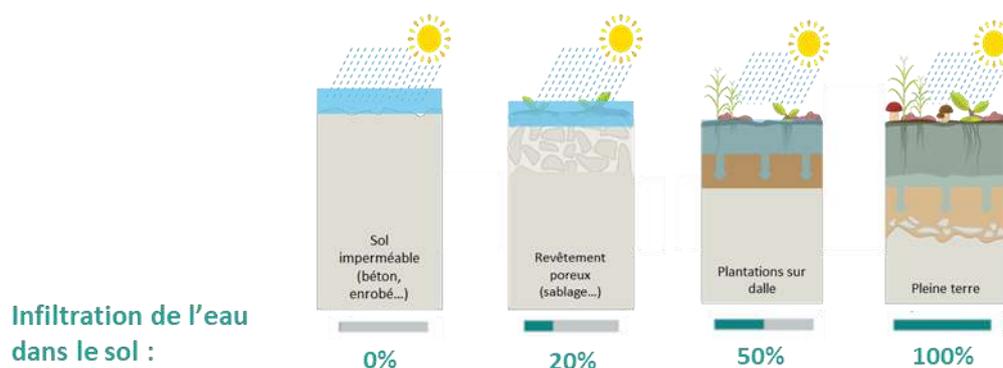


*Paramètres de la pollution lumineuse à prendre en compte - Source : ASCEN*

## Une perméabilité des sols à maintenir

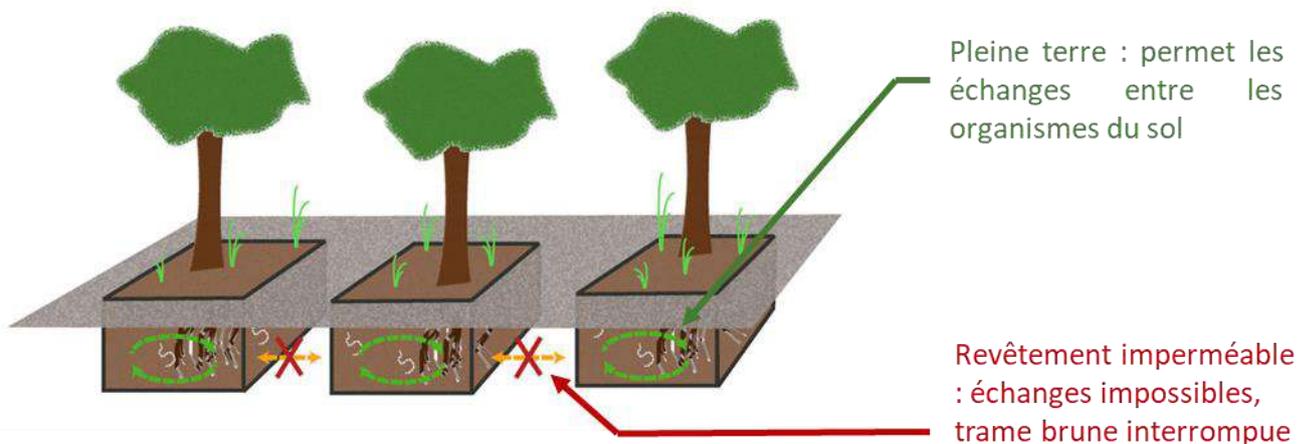
La notion de perméabilité des sols est également essentielle et au cœur des enjeux environnementaux. L'artificialisation des sols constitue l'une des principales causes de l'érosion de la biodiversité, et de fragilisation des territoires face aux aléas du changement climatique (ruissellement, îlots de chaleur urbains...). Il devient donc essentiel d'œuvrer pour maintenir la perméabilité des sols.

La perméabilité du sol permet les échanges entre le sol, la végétation et l'atmosphère et donc l'infiltration des eaux.



## Notion de trame brune

Les espaces comportant des sols perméables permettent de constituer un réseau continu de sols qui accorde plus de résilience aux espèces vivantes qu'il abrite, on parle alors de trame brune. Il est donc essentiel de préserver et de renforcer les sols en termes de densité et de continuité.



Source : D'après Chalot, 2016

## Une trame brune très fragmentée et hétérogène

A Choisy-le-Roi, l'état de la trame brune est très hétérogène et dépend fortement des tissus urbains constitués. Ainsi, en centre-ville, la surface de pleine terre peut représenter moins de 10% de la surface des parcelles contre 60% dans le secteur pavillonnaire. Les tissus de grands collectifs laissent une part importante de pleine terre entre 30 et 40% en moyenne.

Les sites d'activités commerciales, artisanales ou industrielles comme le Lugo présentent au contraire de larges surfaces imperméabilisées et laissent une très faible part de pleine terre.





## Modification n°6 du PLU de Choisy-le-Roi

Le traitement des pieds d'arbres variables sur la commune laisse plus ou moins une bonne perméabilité permettant une bonne gestion des eaux pluviales.



*Pied d'arbre sur grille large*



*Pied d'arbre sur grille étroite*



*Pied d'arbre bétonné*



*Arbre planté en pleine terre,*



*Pied d'arbre végétalisé*



*Pied d'arbre végétalisé et noue*

### a. Une densité d'espaces verts publics variable, un enjeu de santé publique

La commune de Choisy-le-Roi offre à ses habitants et visiteurs de vastes espaces verts, synonymes de détente et des loisirs. Le Parc Interdépartemental des Sports notamment permet la pratique de nombreux sports nautiques et des balades au cœur de sites naturels remarquables.

**L'accès aux espaces verts relève de l'enjeu de santé publique en permettant d'accéder :**

- **Des zones ombragées**, réduisant ainsi la température ressentie en cas de fortes chaleurs
- **A la pratique d'activités sportives en extérieur**
- **A une atmosphère végétale apaisante** : espaces de découverte d'espèces végétales, initiation au jardinage...

Ainsi, malgré les nombreux espaces verts de la commune, ceux-ci provoquent une disparité en termes d'accessibilité et sont répartis de manière hétérogène sur le territoire communal. En effet, certains secteurs de la ville disposent d'une forte densité en espaces verts (le centre-ville, l'Est de la commune), alors que d'autres secteurs en sont plus éloignés.

## Accessibilité aux espaces verts publics



Des espaces paysagers à protéger (parcs, jardins publics, squares)

### Accessibilité aux espaces paysagers :

(calcul théorique sur la base d'une vitesse moyenne de 5 km/h)

- 2 min
- 5 min
- 10 min
- 15 min
- 20 min

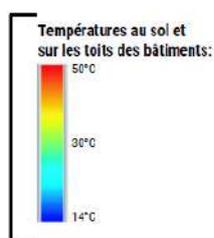
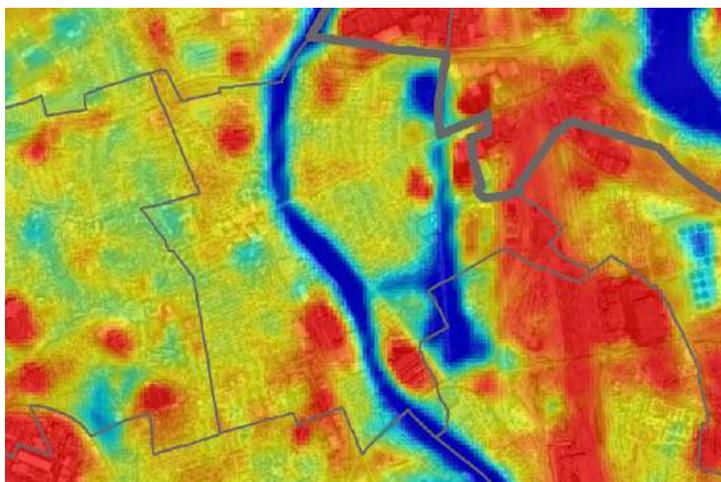
Sources : IGN, APUR, IAU MOS2017, GeoValdeMarne, Relevés terrain Citadia 2021  
Réalisation : Even Conseil, octobre 2021

even  
CONSEIL

## Des îlots de chaleur urbain lacunaires en espaces verts

La présence ou absence d'espaces verts publics de plus ou moins grande taille en milieu urbain a une influence importante dans l'apparition du phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Ainsi, les secteurs les plus éloignés d'espaces verts publics sont ceux où les températures au sol et sur les toits des bâtiments sont les plus élevées. Cette accumulation de chaleur contribue ainsi à la création d'îlots de chaleur urbains.



Sources : Apur,  
Image LANDSAT8 - 7 août 2020

Dans un contexte de changement climatique, la végétalisation du bâti apparaît comme l'un des leviers pour adapter les secteurs urbains denses, très minéralisés, à ses conséquences (îlot de chaleur, gestion de l'eau de pluie...). La majorité d'entre elles sont des toitures extensives, largement plébiscitées en raison de leur légèreté, de leur facilité d'installation et du peu d'entretien requis.



*Toiture végétalisée de la Médiathèque Aragon*

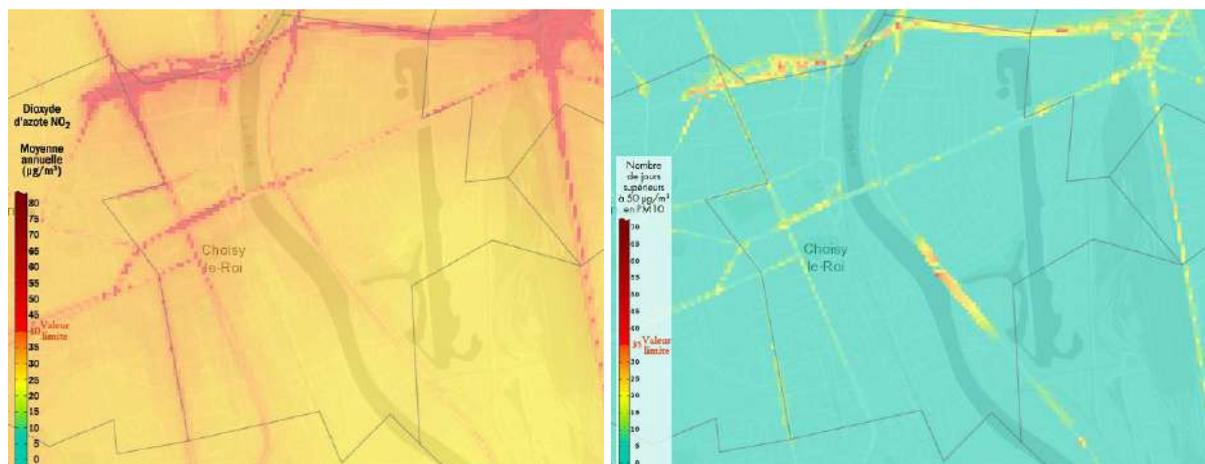


*La toiture du marché du soir, présentant un large potentiel de végétalisation, Esplanade Jean Jaurès, Choisy-le-Roi*

## La lutte contre les pollutions atmosphériques de proximité

Les activités anthropiques, et en particulier le trafic routier, sont à l'origine de l'émission de nombreux polluants dans l'atmosphère : CO<sub>2</sub>, O<sub>3</sub>, NO<sub>x</sub> ou encore particules fines (PM<sub>2.5</sub> ou PM<sub>10</sub>). La Ville de Choisy-le-Roi a connu en 2021, une majorité de jours de qualité moyenne (270 environs) contre une soixantaine de qualité dégradée ou mauvaise selon la *Répartition annuelle de l'indice global par qualificatif en 2021 pour Choisy-le-Roi – Source Air Paris*

Les concentrations de polluants sont particulièrement marquées le long des principaux axes routiers à l'instar des moyennes annuelles observées pour le dioxyde d'azote ou les PM<sub>10</sub> en 2019 (l'année 2020 n'étant pas retenue comme représentative).



*Moyennes annuelles en NO<sub>2</sub> et nombre de jours dépassant les seuils d'alerte en 2021 (source : Air Paris)*

Le couvert arboré a une capacité importante d'absorption de ces polluants, celle-ci variant fortement entre espèces.

Par ailleurs, certaines essences allergènes constituent des sources biologiques de pollution atmosphérique.

## La perception des nuisances sonores principalement liées aux infrastructures de déplacement

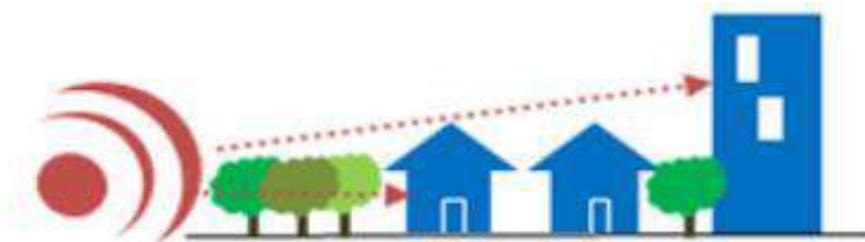
Sur la commune de Choisy-le-Roi, les nuisances sonores sont essentiellement générées par les infrastructures de déplacement terrestres notamment les axes routiers majeurs (A86, D86, D5, D87) et la voie ferrée du RER et des lignes SNCF.

Ces axes font l'objet d'un classement sonore des routes nationales et autoroutes du Val-de-Marne par Arrêté préfectoral en 2002.



*Exposition au bruit routier sur la commune– Source APUR*

**La végétation seule n'est pas une mesure de réduction du bruit efficace en milieu urbain.** En effet, pour obtenir une diminution acoustique de l'ordre de 1 à 3 dB(A), il faudrait une forêt densément plantée d'arbres de plus d'une centaine de mètres de largeur. Toutefois, une bande de verdure peut accompagner les dispositifs de protection contre le bruit, former **un écran visuel** et avoir **une influence positive sur le ressenti** des riverains.



*Source : bruitparif*

## Une trame verte et bleue urbaine multifonctionnelle à préserver et à valoriser



### La Vallée de la Seine, un réservoir-corridor multi-trames structurant la trame verte et bleue communale et régionale à prendre en compte

 Les bassins du Parc Interdépartemental, sites propices à la pratique de nombreux loisirs et réservoirs de biodiversité précieux

 La Coulée Verte du Val de Seine, lieu de promenade proche de l'A86 et corridor écologique entre la Seine et le Parc Interdépartemental

 Deux liaisons reconnues pour leur intérêt écologique dans le SRCE d'Ile-de-France

### Des espaces végétalisés riches constituant un maillage écologique et porteur de nombreux services écosystémiques

#### Des réservoirs de biodiversité essentiels à protéger

 Des espaces verts publics vastes, véritables lieux de respiration

 Un nouvel Espace Naturel Sensible pour concilier pratique sportive et préservation des milieux naturels

 De petits parcs, réservoirs écologiques secondaires d'une importance locale non négligeable

 Des jardins partagés et des espaces d'agriculture urbaine, moteur de liens sociaux

### Des corridors écologiques constitués à préserver et renforcer

 D'espaces verts publics et privés à proximité (100 m) des grands réservoirs de biodiversité, permettant d'assurer une continuité écologique

 En « pas japonais » dans le tissu urbain par des jardins privés

D'alignements d'arbres et d'arbres remarquables structurant le paysage

 Arbre remarquable inventorié

 Alignements d'arbres repérés

 De supports relais : toitures et murs végétalisés, à développer sur le territoire communal

Sources : IGM, AP'UR MOS2017, SRCE, Relevés terrain Citadia 2021  
Réalisation : Even Conseil, janvier 2022

**even**  
CONSEIL

## IV. Les dispositions et modifications envisagées

Ainsi, au regard des enjeux soulevés par le diagnostic ci-avant le projet de modification n°6 porte principalement sur les points suivants :

Modifications apportées au PLU	Pièces du PLU modifiées		
	Règlement écrit	Documents graphiques	Orientation d'Aménagement et de Programmation
Modification de la réglementation relative <b>aux plantations dans toutes les zones</b> afin de renforcer les obligations en termes de plantations	X		
Mise en valeur de la notion de « <b>pleine terre</b> » ce qui permettra d'imposer la conservation ou la création d'espaces plantés qualitatifs, mais aussi de réduire la constructibilité des parcelles.	X		X
Identification et protection des espaces verts publics et privés en « <b>espaces paysagers protégés</b> » afin de sanctuariser les cœurs d'îlots paysagers existants	X	X	X
Création d'une <b>annexe végétale</b> au Règlement ayant pour objectif d'accompagner les pétitionnaires dans leurs choix et de privilégier des essences correspondant à la biodiversité locale, excluant les espèces indigènes et invasives.	X		X
Création d'un <b>inventaire des arbres remarquables</b> et mise sous protection des <b>arbres remarquables et alignements d'arbres à protéger</b> .	X	X	X
Introduction de nouvelles obligations en matière de <b>performances énergétiques environnementales</b> , précisant les obligations en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la collecte des déchets, les matériaux ou encore l'acoustique des bâtiments et renforcement pour une bonne insertion patrimoniale.	X		X
Création d'une <b>Orientation d'Aménagement et de Programmation « Nature en ville »</b> portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysages, des continuités écologiques, porteurs de réponse aux enjeux de bien-être, santé, lutte et résilience face au réchauffement climatique.			X

Modifications apportées au PLU	Pièces du PLU modifiées		
	Règlement écrit	Documents graphiques	Orientation d'Aménagement et de Programmation
Modification des prescriptions et recommandations relatives <b>aux clôtures</b>	X		X

#### Autres modifications

Modifications apportées au PLU	Pièces du PLU modifiées		
	Règlement écrit Annexes	Documents graphiques	Orientation d'Aménagement et de Programmation
Mises à jour et corrections d'erreurs matérielles	X	X	
Limitation de l'emprise au sol maximale des parcelles issues de division	X		
Modification des règles de limites séparatives en UA	X		
Modification en lien avec le TZen5	X		
Modification des règles de stationnement	X		
Suppression d'ER	X	X	

Les ajouts et modifications sont présentés en détail ci-après.

Afin d'apporter une vision claire sur les changements envisagés, la méthodologie utilisée a été de reprendre, pour chacune des pièces modifiées, le texte du PLU actuel dans un premier encadré gris et de présenter les modifications envisagées dans un second encadré rouge faisant apparaître **en vert** les ajouts et **en rouge barré** les suppressions par rapport au texte initial.

Concernant les cartes figurant au rapport de présentation et les pièces graphiques du PLU, le premier encadré reprend la carte ou la pièce graphique avant sa modification et le second encadré, la carte ou la pièce graphique après sa modification.

## 1. Modifications apportées aux dispositions générales du règlement – dispositions communes à toutes les zones

### a. Modifications issues du diagnostic sur Nature en Ville

- **Obligation de planter**

L'alinéa de l'article 13 de toutes les zones sauf la zone UZD, relatif à l'obligation de plantation, est largement renforcé et renvoie à une nouvelle Annexe végétale ainsi qu'à la Charte de l'Arbre élaborée concomitamment à la modification.

Pour la zone UZD, les prescriptions sont considérées comme suffisantes et équivalentes dans le cadre du projet de ZAC du Docteur Roux largement avancé.

**Art. UA13, UC13,  
ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.  
Art. UR13, UE13, UZP13, UP13  
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION  
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS  
Règlement du PLU actuel**

### **13.2 Obligation de planter**

#### **13.2.1 Principes généraux.**

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

**Art. UA13, UC13,  
ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.  
Art. UR13, UE13, UZP13, UP13**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION  
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Modification**

**13.2 Obligation de planter**

**13.2.1 Principes généraux.**

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, ~~comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées~~ dans lesquels les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).
- Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'Annexe végétale du présent règlement ainsi qu'à la Charte de l'Arbre de la Ville.
  
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. ~~Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.~~
- Les plantations existantes sont identifiées et le patrimoine arboré est maintenu dans la mesure du possible avec des espaces suffisants et des mesures de protection pour assurer sa conservation.
  
- En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre, d'essences diversifiées et adaptées selon l'Annexe végétale et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables ...)
- Les plantations d'arbres font l'objet d'une demande d'autorisation lorsqu'elles sont situées dans les sites inscrits.
- Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par une replantation équivalente lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.
- Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> d'espaces libres à adapter à la qualité du sol.
- Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.
- Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.
- Les aires de stationnement créées en surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.  
La marge de recul existante ou créée doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des éléments paysagers.

- **Mise en valeur de la notion de pleine terre**

Dans le PLU de la Ville de Choisy-le-Roi, la notion de « pleine terre » sera mise en valeur dans l'Article 13 du PLU ainsi que dans le lexique du PLU.

Une surface minimale de pleine terre est imposée. Les autres surfaces végétalisées sont encouragées avec une végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 30 cm (Svi) contre 15cm auparavant afin d'être plus favorable à la richesse floristique et meilleure rétention eaux de pluie (Source : étude «GROOVES» pour Green ROOfs Verified Ecosystem Services ou «Évaluation des services écosystémiques des toits végétalisés » ARB IdF 2019).

La notion de surface plantée minimale n'est pas conservée sauf pour le secteur UAf où elle est imposée ainsi que la surface de pleine terre minimale

Lexique - Règlement du PLU actuel
Notion absente du lexique
Lexique- Modification
<b>Pleine terre</b> : Epaisseur de terre végétale dont le sous-sol est libre de toute construction (hors canalisation) et pouvant recevoir des végétaux notamment des arbres dans des bonnes de conditions de développement.

Une surface minimale de pleine terre est imposée. Elle vise à augmenter la pleine terre sur la Ville et répondre aux objectifs d'amélioration du cadre de vie en particulier dans les secteurs les plus denses et les moins végétalisés.

Les autres surfaces végétalisées sont encouragées avec une végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 30 cm (Svi) contre 15cm auparavant afin d'être plus favorable à la richesse floristique et meilleure rétention eaux de pluie (Source : étude «GROOVES» pour Green ROOfs Verified Ecosystem Services ou «Évaluation des services écosystémiques des toits végétalisés » ARB IdF 2019).

La notion de surface plantée minimale n'est pas conservée sauf pour le secteur UAf où elle est imposée en incluant la surface de pleine terre minimale.

**Art. UA13, UC13,  
 ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.  
 Art. UR13, UE13, UZD13, UZP13, UP13  
 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION  
 D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS  
 Règlement du PLU actuel**

**Pour toutes les zones sauf le secteur UAf**

13.2.2 Surface totale plantée

13.2.2.1 Définition : La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
- Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15 cm (Svi) : coefficient 0,5
- Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :  
 $S = Spt + (Svi \times 0,5) + (Smv \times 0,2)$

13.2.2.1 Surfaces plantées minimum

- La surface totale plantée doit être au minimum de **xx%** de la superficie totale de l'unité foncière
- Pour les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles.

<b>Zone /secteur</b>	<b>Surfaces plantées minimum (xx%)</b>
UA	
UAa	30%
UAb	30%
UAc - Centre-ville RU	30%
UAs - Quartiers Sud UAs1- Briand Pelloutier	20%
UAt - Troènes	20%
UC	20%
UR	40%
UE	20%
UZD ZAC Dr Roux	30%
UZP ZAC du Port	20%
UP	50%

**Art. UA13, UC13,  
 ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.  
 Art. UR13, UE13, UZD13, UZP13, UP13  
 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION  
 D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS  
 Modification**

**13.2.2 Surface ~~totale plantée~~ de pleine terre**

~~La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :~~

- ~~▪ Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1~~
- ~~▪ Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15-30 cm (Svi) : coefficient 0,5~~
- ~~▪ Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2~~

~~La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :~~

$$S = Spt + (Svi \times 0,5) + (Smv \times 0,2)$$

**Définitions :** La pleine terre est caractérisée par une épaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

**Surfaces ~~plantées minimum~~ de pleine terre minimales**

- ~~• La surface totale plantée doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière.~~
- La surface de pleine terre doit être au minimum de **XX%\*** de la superficie totale de l'unité foncière
- Cette surface de pleine terre pourra s'accompagner d'une végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 30 cm.

**Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**Pourcentage inscrit selon les zones**

Zone /secteur	Surface de pleine terre minimale (xx%)
<b>UA</b>	<b>30 % de pleine terre</b>
<b>UC</b>	<b>30% de pleine terre</b>
<b>UR</b>	<b>30% de pleine terre</b>
<b>UE</b>	<b>20% de pleine terre</b>
<b>UZD ZAC Dr Roux</b>	<b>30% de pleine terre</b>

UZP ZAC du Port	Non concernée note explicative présentant les dispositions de perméabilisation de végétalisation
UP	50% de pleine terre

**Pour la zone UA uniquement**

• **Dispositions particulières :**

- ~~Dans les secteurs UAs1 et UAf, la surface totale plantée doit être au minimum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière.~~
- Dans le secteur UAf, la surface ~~totale plantée~~ de pleine terre doit être au minimum de 20% de la superficie totale l'unité foncière.

Dans le secteur UAf, le ratio de pleine terre est adapté **en cohérence avec la règle de l'emprise au sol**. Le règlement permettait en effet de l'augmenter jusqu'à 75% proportionnellement à la surface plantée.

<b>Art. UA9, UC9, Art. UR9, UE9, UZP9, UP9</b> <b>LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b> <b>ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b> <b>Règlement actuel</b>
<p>9.3.3 Dans le secteur UAf, le taux d'emprise au sol des constructions peut être supérieur, dans la limite de 75% dès lors que le pourcentage des surfaces plantées minimum définies à l'article 13 est augmenté proportionnellement dans un rapport de 2 pour 1, à partir de 60% (+1% d'emprise au sol = +2% de surfaces plantées minimum). La surface totale plantée devant être au minimum de 20% de la superficie totale l'unité foncière.</p>

<b>Art. UA9, UC9, Art. UR9, UE9, UZP9, UP9</b> <b>LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b> <b>ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b> <b>Modification – Nouvel alinéa</b>
<p>9.3.3 Dans le secteur UAf, le taux d'emprise au sol des constructions peut être supérieur, dans la limite de <del>75%</del> <b>70 %</b>, dès lors que le pourcentage des surfaces <del>plantées</del> <b>plantées de pleine terre minimum</b> définies à l'article 13 est augmenté proportionnellement dans un rapport de 2 pour 1, à partir de 60% (+1% d'emprise au sol = +2% de surfaces <del>plantées minimum de pleine terre</del>). <del>La surface totale plantée devant être au minimum de 20% de la superficie totale l'unité foncière.</del></p>

• **Espaces paysagers protégés**

La modification modifie et complète la prescription relative aux espaces verts protégés en une prescription graphique relative à des espaces paysagers protégés ajoutés au plan de zonage. Elle concerne ainsi les espaces verts publics ainsi que des espaces verts privés repérés au diagnostic en cœur d'îlot et situés dans les zones tampons des réservoirs de biodiversité, les espaces verts privés de

résidences collectives ainsi que ceux en continuité des espaces verts publics existants pour lesquels la réglementation restreint la constructibilité et maintient la perméabilité.

**Art. UA13, UC13,  
ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.  
Art. UR13, UE13, UZP13, UP13  
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION  
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS  
Règlement du PLU actuel**

13.1.2 Les espaces verts protégés : Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » :

- Aucune construction nouvelle au-dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Les éventuelles constructions existantes en sous-sol peuvent être maintenues et réhabilitées mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.
- Seuls sont autorisés des aménagements légers (sentiers piétons et/ou vélo) et des installations de loisirs de types aires de jeux, bancs, kiosques, aires de stationnement pour vélos...
- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.
- Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...)

**Art. UA13, UC13,  
ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.  
Art. UR13, UE13, UZP13, UP13  
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION  
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS  
Modification**

~~13.1.2 Les espaces verts protégés : Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » :~~

- ~~→ Aucune construction nouvelle au-dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Les éventuelles constructions existantes en sous-sol peuvent être maintenues et réhabilitées mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.~~
- ~~→ Seuls sont autorisés des aménagements légers (sentiers piétons et/ou vélo) et des installations de loisirs de types aires de jeux, bancs, kiosques, aires de stationnement pour vélos...~~

- ~~→ Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.~~
- ~~→ Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...)~~

13.1.2 Les espaces paysagers protégés :-Des espaces paysagers à protéger sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Au sein des espaces paysagers protégés, sont seulement admis :

1. les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
2. les extensions et annexes de type abris de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document ;
3. les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;
4. Les clôtures ajourées
5. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace paysager protégé par un sujet adapté aux conditions locales.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

La mesure est rappelée dans l'Article 9 de ces mêmes zones relatives à l'emprise au sol.

**Art. UA9, UC9, Art. UR9, UE9, UZP9, UP9**  
**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**  
**ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**  
**Modification – Nouvel alinéa**

9.3.4 Dans les espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage, l'extension des constructions existantes ou les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain.

- **Alignements d'arbres**

Le PLU en vigueur comporte une règle relative à des alignements d'arbres existants ou à planter figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » (par ailleurs inexistant) dans l'article 13 de toutes les zones sauf la zone UZD.

La modification corrige cette erreur matérielle et identifie des alignements d'arbres ajoutés au plan de zonage. Il s'agit des alignements d'au moins 3 arbres sur le domaine public existants et vérifiés.

Un inventaire des alignements doit être mené sur la période 2022-2026 devra être pris en compte par le PLUi en cours d'élaboration.

**Art. UA13, UC13,  
ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.  
Art. UR13, UE13, UZP13, UP13  
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION  
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS  
Règlement du PLU actuel**

**13.1.3 Les alignements d'arbres**

- Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.
- L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.
- L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ne pouvant pas être réalisés dans d'autres conditions ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

**Art. UA13, UC13,  
ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.  
Art. UR13, UE13, UZP13, UP13  
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION  
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS  
Modification**

13.1.3 Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage ~~« plan du patrimoine architectural urbain et paysager »~~ sont protégés au titre de l'article ~~L.123-1-5.7~~ L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. ~~Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.~~ Les sujets abattus sont obligatoirement remplacés par des arbres équivalents cohérents selon les critères esthétiques.

L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant.

De manière cohérente, les articles UA3, UC3, UR3, UE3, UZP3, UP3 relatifs aux accès routiers sont également mis à jour afin de renforcer l'efficacité de la mesure à l'instruction.

**Art. UA3, UC3, Art. UR3, UE3, UZP3, UP3  
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES  
ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC  
Modification – Nouvel alinéa**

**3.2 Accès routier**

3.2.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

(...)

3.2.5 Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.2.6 Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant.

- **Arbres remarquables**

Sur la base de l'inventaire des arbres remarquables, il est proposé de mettre sous protection ces arbres et d'ajouter un nouvel alinéa aux articles 13 en dehors de la zone UZD qui n'est pas concernée.

Une nouvelle annexe est créée : elle comporte l'inventaire des arbres remarquables ainsi que la carte les localisant.

**Art. UA13, UC13,  
ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.  
Art. UR13, UE13, UZP13, UP13  
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION  
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS  
Modification – Nouvel alinéa**

13.1.4 Les arbres remarquables

A proximité immédiate sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris de jardin, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre. Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre selon l'Inventaire des arbres remarquables en annexe.

Tout abattage doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

- **Clôtures**

La lisibilité de l'article est améliorée en distinguant les prescriptions qui s'appliquent aux clôtures sur voie et clôtures sur les limites séparatives. Afin d'améliorer la perméabilité écologique et la gestion des eaux pluviales de ces dernières, il est proposé d'adapter les prescriptions relatives aux clôtures dans les articles 11 du règlement.

Ces prescriptions sont complétées par des recommandations techniques sur les clôtures prévues dans le cadre de l'OAP thématique.

<b>Art. UA11, UC11, UR11, UE11, UZP11, UZD11, UP11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS. Modification – Nouvel alinéa</b>
<p><b><u>11.3 Clôtures sur les limites séparatives</u></b></p> <p>11.3.1 En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit d'un dispositif à claire-voie.</p> <p>11.3.2 Sauf impossibilité technique, les clôtures doivent être végétalisées et doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.</p>

Par ailleurs dans les espaces paysagers protégés, ces clôtures sont obligatoirement ajourées.

## ***b. Dispositions permettant d'imposer des obligations en matière de performances énergétiques***

En complément des modifications prévues relatives au diagnostic de Nature en Ville, afin d'améliorer la qualité environnementale globale des nouvelles constructions, il est prévu l'introduction d'un article 15 dans toutes les zones en dehors de la zone UP relatif aux obligations imposées en matière de performances environnementales, qui précise les obligations en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la collecte des déchets, les matériaux ou encore l'acoustique des bâtiments.

**Art. UA15, UC15, UR15, UE15, UZD15, UZP15**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Modification – Nouvel article**

#### **15.1 Gestion des eaux pluviales**

- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

#### **15.2 Collecte des déchets**

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

#### **15.3 Constructions nouvelles et existantes**

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

#### 15.4 Performances acoustiques

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en oeuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
  
- Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

Par ailleurs, l'article 11 est adapté en complément afin d'encadrer au mieux les isolations thermiques par l'extérieur pouvant dénaturer le patrimoine bâti remarquable.

**Art. UA11, UC11, UR11, UE11**  
**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.**  
**Règlement du PLU en vigueur**

#### 11.1. Aspect extérieur des constructions

- 11.1.1. Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- 11.1.4. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- 11.1.5. Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions voisines.

**Art. UA11, UC11, UR11, UE11**  
**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.**  
**Modification**

#### 11.1. Aspect extérieur des constructions

- 11.1.1. Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts d'un

parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

- 11.1.4. Les couvertures apparentes ~~en~~ d'aspect tôle ondulée, ~~en~~ ou papier goudronné sont interdites.
- 11.1.5. Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions voisines.
- 11.1.6. L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adapté au caractère architectural bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.
- 11.1.7. Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

#### **d. Autres modifications du règlement**

- **Mise à jour et corrections d'erreurs matérielles**

La modification N°6 est l'opportunité d'une mise à jour des liens relatifs aux articles du Code de l'Urbanisme, de référence à la SHOB remplacée par la notion de surface de plancher ainsi qu'à la correction de coquilles et d'erreurs matérielles afin de faciliter la compréhension et l'instruction.

Ces modifications (hors coquilles) sont mises en évidence en vert dans le règlement modifié joint au présent dossier.

- **Limitation de l'emprise au sol maximale des parcelles issues de division**

Afin de limiter l'urbanisation dans le diffus et en complément des mesures de préservation des espaces verts privés, (espaces paysagers protégés, il est proposé d'ajouter une règle limitant l'emprise au sol des constructions sur les parcelles issues de division de moins de dix ans, conformément au code de l'urbanisme.

<b>Art. UA9, UC9, UR9</b> <b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b> <b>Ajout d'un alinéa</b>
<b>Dispositions générales</b> 9.1.2 Pour les parcelles issues d'une division de moins de 10 ans, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du lot divisé.

- **Modification des occupations soumises à conditions particulières - Taille des logements**

Si l'article L.151-14 du CU prévoit que le règlement du PLU puisse délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportant une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe, le Conseil d'Etat a précisé dans son arrêté du 30 mars 2018 (n°411122), que le règlement du PLU ne peut fixer des règles trop précises sur la répartition des logements sans les projets d'habitat collectifs.

Dès lors, il est projeté de modifier la règle actuelle afin de mettre en conformité avec la jurisprudence administrative en vigueur.

<b>Art. UA2, UC2, UR2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Règlement du PLU actuel</b>
<p><b>Articles UA2 Alinéa2.5 et UC2 Alinéa 2.3</b></p> <p>Les opérations de plus de 1600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement ou de plus de 20 logements, dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– au moins 66% du nombre de logements de l'opération globale sont réservés aux logements de trois pièces et plus d'une superficie minimale de 60 m<sup>2</sup></li><li>– et au moins 25% du nombre total de logements de l'opération sont réservés aux logements de quatre pièces et plus</li></ul> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux résidences sociales et spécifiques.</p> <p><b>Article UA2 Alinéa2.5</b></p> <p>Dans le secteur UAf, les opérations de plus de 1600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement ou plus de 20 logements sont autorisées dans la mesure où au moins 66 % de la surface de plancher de l'opération globale sont réservés aux logements de 3 pièces et plus d'une superficie minimale de 60 m<sup>2</sup>.</p>

**Art. UA2, UC2, UR2,  
LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS  
SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES  
Modification -**

**Modification des articles UA2 Alinéa2.5 et UC2 Alinéa 2.3**

~~Les opérations de plus de 1600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement ou de plus de 20 logements, dans la mesure où :~~

~~= au moins 66% du nombre de logements de l'opération globale sont réservés aux logements de trois pièces et plus d'une superficie minimale de 60 m<sup>2</sup>~~

~~= et au moins 25% du nombre total de logements de l'opération sont réservés aux logements de quatre pièces et plus~~

~~Cette disposition ne s'applique pas aux résidences sociales et spécifiques.~~

**Modification des articles UA2 Alinéa2.5**

~~Dans le secteur UAf, les opérations de plus de 1600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement ou plus de 20 logements sont autorisées dans la mesure où au moins 66 % de la surface de plancher de l'opération globale sont réservés aux logements de 3 pièces et plus d'une superficie minimale de 60 m<sup>2</sup>.~~

Pour toute opération visant à créer trois logements ou plus (y compris le logement d'origine), 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins trois pièces chacun.

**Ajout d'un alinéa 2.7 à l'article UR2**

2.7 Pour toute opération visant à créer trois logements ou plus (y compris le logement d'origine), 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins trois pièces chacun.

## Modification des règles de limites séparatives en UA

Il est proposé de supprimer une erreur matérielle dans la règle sur la marge d'isolement qui ne permet pas une bonne compréhension et application de la règle.

Il est également proposé l'ajout d'un alinéa de façon à permettre la diversification d'architecture et la création d'attique en couronnement de la construction.

### Art. UA7

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### Règlement du PLU actuel

#### 7.3 Implantation en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle (avec marge d'isolement)

7.3.1 Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre l'égout du toit de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L=H$  sans pouvoir être inférieure à 8 m minimum.

(...)

### Art. UA7

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### Modification et ajout d'un alinéa

#### 7.3 Implantation en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle (avec marge d'isolement)

7.3.1 Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre l'égout du toit de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas ~~deux fois~~ la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L=H$  sans pouvoir être inférieure à 8 m minimum.

Dans les secteurs UA<sub>t</sub>, UA<sub>f</sub>, UA<sub>s</sub>, UA<sub>s1</sub>, UA<sub>s2</sub> et UA<sub>s3</sub> la marge est ramenée à  $L=H/2$  sans pouvoir être inférieure à 5 mètres minimum.

(...)

7.3.2 Dans le cas où le dernier étage est traité en attique ou en couronnement, la marge d'isolement pour la ou les parties de façade se trouvant en retrait des limites séparatives latérales est ramené à 2,50 mètres.

- **Modification en lien avec l'arrivée du TZen 5**

L'article 2 de la zone UE est mis à jour afin de prendre en compte les nouvelles infrastructures de transport à venir : le TZen5 le PLU faisant par ailleurs l'objet d'une Mise en compatibilité en lien avec la Déclaration d'Utilité Publique.

<b>Art. UE2</b> <b>LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS</b> <b>SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b> <b>Règlement du PLU actuel</b>
<p>2.9 Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire ou au projet de tramway T9 Paris – Orly-ville.</p> <p>2.10 Au sein du périmètre défini au titre de l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme (matérialisé sur le plan de zonage), les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles ne dégradent pas les conditions d'accès aux façades par les services de secours, compte-tenu des contraintes imposées par la présence de la ligne aérienne de contact du tramway T9 Paris-Orly ville.</p>

<b>Art. UE2</b> <b>LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS</b> <b>SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b> <b>Modification</b>
<p>2.9 Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire ou au projet de tramway T9 Paris – Orly-ville <b>et aux infrastructures de transport en commun.</b></p> <p>2.10 Au sein du périmètre défini au titre de l'article <del>R.123-11 b</del> <b>R.151-50</b> du code de l'urbanisme (matérialisé sur le plan de zonage), les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles ne dégradent pas les conditions d'accès aux façades par les services de secours, compte-tenu des contraintes imposées par la présence de la ligne aérienne de contact du tramway T9 Paris-Orly ville.</p>

- **Dispositions relatives à la mise en compatibilité avec le PDU Ile de France**

Au regard de la mise en compatibilité du PLU avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France approuvé le 19 juin 2014 , les articles relatifs au stationnement pour les zones UA, UC, UR et UE sont adaptés.

La zone UP n'étant pas destinée au logement n'est pas concernée. Le règlement de la zone UZP a d'ores et déjà été adapté lors d'une précédente modification et le règlement de la zone UZD est considéré comme compatible.

<b>Art. UA12, UC12, UR12, UE12 STATIONNEMENT Règlement du PLU actuel</b>	
<b>Pour les articles UA12, UC12 et UR12</b>	
<b><u>12.1 Dispositions générales</u></b>	
12.1.3 En application de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, lorsque les constructions à usages d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement	
<b>Pour les articles UA12, UC12, UR12 et UE12</b>	
<b><u>12.2 Norme de stationnement pour les véhicules 4 roues et plus</u></b>	
<u>12.2.1 Nombre de places à réaliser</u>	
→ <b>Constructions neuves et Surfaces de plancher créés</b>	
<b>Destination et nature de la construction</b>	<b>Nombre de places imposées</b>
Habitat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour 1 logement
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 7 chambres
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	1 place pour 10 chambres
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m <sup>2</sup> et moins de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m <sup>2</sup> et moins de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de vente

Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 50 chambres.
Bureaux	1 place maximum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## 12.2. Normes pour les deux roues non motorisées

### 12.2.1. Nombre de places à réaliser

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	<del>1 m<sup>2</sup> de surface de stationnement minimum par logement</del> ; avec un local couvert <del>de</del> 20 m <sup>2</sup> minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	<del>0,5</del> m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher moins la surface des réserves

Art. UA12, UC12, UR12, UE12

### STATIONNEMENT

#### Modification

Pour les articles UA12, UC12 et UR12

#### 12.1 Dispositions générales

~~12.1.3 En application de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, lorsque les constructions à usages d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement~~

*Décalage de la numérotation des alinéas suivants*

~~12.1.4~~ 12.1.3

~~12.1.5~~ 12.1.4

~~12.1.6~~ 12.1.5

Pour les articles UA12, UC12, UR12 et UE12

#### 12.2 Norme de stationnement pour les véhicules ~~4 roues et plus~~ motorisés

##### 12.2.1 Nombre de places à réaliser

→ **Constructions neuves et Surfaces de plancher créés**

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées				
Habitat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les constructions situées à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.				
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour <del>4</del> 2 logements				
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 7 <del>chambres</del> logements				
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	1 place pour 10 <del>chambres</del> logements				
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune				
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m <sup>2</sup> et moins de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente				
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m <sup>2</sup> et moins de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de vente				
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de vente				
Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de <del>50</del> 150 chambres.				
Bureaux	<del>1 place maximum pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</del> Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 60m <sup>2</sup> de SDP à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 50m <sup>2</sup> de SDP à plus de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.				
<p><b>12.2. Normes pour les deux roues non motorisées</b></p> <p style="text-align: right;"><b>12.2.1. Nombre de places à réaliser</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Destination et nature de la construction</th> <th>Nombre de places imposées</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>		Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées		
Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées				

Habitat	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas <del>1 m<sup>2</sup> de surface de stationnement minimum par logement</del> ; avec un local couvert <del>de</del> d'une superficie minimale de 3 à 20 m <sup>2</sup> minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	<del>0,5</del> 1,5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher moins la surface des réserves et a minima 1 place pour 10 employés
Industrie	1 place minimum pour 10 employés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Pour les établissements scolaires, il sera exigé à minima 1 place pour 8 à 12 élèves

**12.2.2. Le dispositif de de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :**

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.

Par ailleurs, ce même article est adapté pour permettre l'intégration des nouvelles normes relatives à la recharge des véhicules électriques.

<b>Art. UA12, UC12, UR12, UE12</b> <b>STATIONNEMENT</b> <b>Ajout 'un alinéa</b>
<p>12.3.3 Toutes les nouvelles constructions devront suivant leurs destinations, se conformer aux dispositions du Code de l'Habitation et de la Construction relatives aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, introduites par le Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016.</p>

## **e. Annexes au règlement**

### **• Annexe végétale**

La modification du PLU permet la création d'une nouvelle **annexe végétale** intégrée au **Lexique du règlement du PLU**. ayant pour objectif d'accompagner les pétitionnaires dans leurs choix et de privilégier des essences correspondant à la biodiversité locale, excluant les espèces indigènes et invasives.

Une indication de la strate, de l'utilisation et de l'intérêt pour chaque espèce est mise en avant au regard de :

- Son adaptation aux milieux humides
- Son aspect comestible
- Son intérêt mellifères ou attractif pour la biodiversité.

Les espèces exotiques envahissantes avérées et potentielles sont listées afin qu'elles puissent être écartées par le porteur de projet.

### **• Inventaire des arbres remarquables**

L'inventaire des arbres remarquables est annexé au règlement. Il y est fait référence dans le cadre de replantation.

### **• Cahier des Emplacements Réservés**

Les emplacements réservés n°7, 23 et 27 relatifs au Tramway 9 mis en service au printemps 2021 sont supprimés.

Les emplacements relatifs à l'extension de l'école Casanova ainsi que celle du Centre de Loisirs sont également supprimées car ne correspondent plus aux besoins de la commune.

La numérotation des autres Emplacements Réservés est décalée en conséquent.

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m <sup>2</sup>
1	Création d'un établissement scolaire	Commune	5-275-6443
2	Création d'une sixième voie RER C	Réseau Ferré de France	6-180 5444
3	Extension CTM	Commune	2 693
4	Aménagement d'une voie pour la desserte du secteur d'aménagement des Hautes Bornes	Commune	2 615
5	Extension Parc de la mairie	Commune	2 516
6	Création d'une voirie	Commune	3-415 3348
7	Création d'un poste de redressement pour le projet T9	Syndicat des Transports d'Ile-de-France	178
8-7	Elargissement du passage Bertrand	Commune	1-175 1155
9-8	Elargissement Rues Constant Coquelin, Demanieux et Insurrection parisienne	Commune	124-147
10-9	Elargissement avenue Anatole France	Commune	453-470
11-10	Elargissement avenue Charles Jules Vaillant	Commune	641 659
12-11	Prolongement de la rue des Pâquerettes	Commune	2-178 2140
13-12	Elargissement du quai des Gondoles et pompadour	Commune	12-020 10 865
14-13	Elargissement de la rue de l'Épinette	Commune	571 605
15-14	Elargissement de la rue Fauler	Commune	802 864
16-15	Elargissement de l'avenue de Villeneuve St Georges	Commune	987 1148
17-16	Prolongement de la rue des Liserons	Commune	982
18-17	Aménagement du square Brossolette	Commune	726
19	Extension de l'école Casanova	Commune	1-551
20-18	Création de locaux pour stockage	Commune	1 431
21	Extension du centre de loisirs	Commune	2255
22	Création de logements sociaux	Commune	1460
23	Insertion de la ligne de tramway T9	Syndicat des Transports d'Ile-de-France	251
24-19	Création de logements sociaux	Commune	1 580
25-20	Création de logements sociaux	Commune	522
26-21	Création de logements sociaux	Commune	685
27-22	Création de logements sociaux	Commune	1-358-1517
28-23	Création de logements sociaux	Commune	1 011

## 2. Modifications apportées au document graphique

### a. Mise à jour des Espaces Verts protégés

Les espaces verts protégés au PLU sont mis à jour et requalifiés en Espaces Paysagers Protégés. La localisation du parc de la Grande Demoiselle protégée en Espace Vert est corrigée suite à une erreur matérielle, l'esplanade en demi-lune venant en continuité du parc de la Mairie récemment aménagée est ajoutée.

Extrait du zonage du PLU – Parc de la Grande Demoiselle



Avant modification n°6



Après modification n°6

Parc de la Mairie – Ajout de la Demi-lune



Avant modification n°6



Après modification n°6

### b. Espaces paysagers protégés

Les critères pour identifier ces espaces sont les suivants :

- ces espaces doivent être non bâti ou faiblement bâtis (comportant par exemple une annexe de la construction principale) et se trouver à l'arrière des parcelles concernées,
- des espaces libres sont maintenus à proximité du bâti principal existant de façon à permettre des extensions des constructions,
- un seuil de 1000m<sup>2</sup> de superficie est nécessaire afin de prendre en considération des espaces importants pouvant jouer un rôle dans la préservation des continuités écologiques.

Les espaces paysagers mis sous protection sont les espaces verts privés des résidences collectives répondant à ces critères, les espaces verts privés se situant en zone tampon des réservoirs de biodiversité ainsi que ceux en continuité des espaces verts protégés.

Cette modification concerne 35 espaces paysagers protégés pour 62,358 ha.

La liste des Espaces Paysagers Protégés et des parcelles qui les concernent est la suivante :

Identifiant	Nom	Référence cadastrale		Surface en m <sup>2</sup>
EPP1	PARC INTERDEPARTEMENTAL DES SPORTS	AN0257 AZ0007 AY0086 AS0132 AI0025	AZ0006 AY0103 BC0002 AI0024 AI0004	515091
EPP2	Parc Maurice-Thorez	0J0041		1453
EPP3		0J0063 0J0031 0J0030 0J0034 0J0041	0J0042 0J0028 0J0057 0J0046 0J0029	8135
EPP4	Parc des Gondoles	AY0064 AY0082 AY0103 AY0086 AY0062	AY0046 AY0067 AY0065 AY0063 AY0066	26360
EPP5	Square Saint Louis	0H0140 0H0056		1697
EPP6	Square Franchot	0G0208		3054
EPP7	Parc Main dans la Main	0U0116 0U0119 0U0255 0U0113 0U0190 0U0193	0U0187 0U0120 0U0117 0U0256	3806
EPP8		0G0240		1025
EPP9	Square du 19 mars 1962			2530
EPP10	Square de la Gare	0M0112		695
EPP11	Clémenceau/Allende	0G0198 0G0248 0G0243 0G0245 0G0246 0G0249 0G0244		3075
EPP12	Square Salvador Allende	0G0230		413
EPP13	Square des Hautes Bornes	0V0023 0V0028		1773
EPP14		0U0038 0U0028 0U0032 0U0030 0U0124	0U0025 0U0029 0U0125 0U0031 0U0039	2826

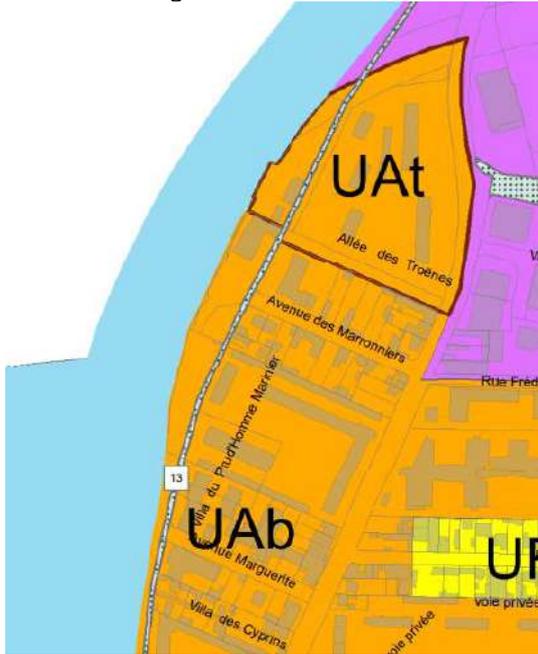
Identifiant	Nom	Référence cadastrale		Surface en m <sup>2</sup>
		0U0123 0U0121 0U0036 0U0027 0U0037 0U0034 0U0122 0U0228	0U0127 0U0035 0U0126 0U0033 0U0024 0U0026	
EPP15		0Y0082 0Y0151 0Y0081 0Y0078 0Y0077 0Y0075 0Y0074		1495
EPP16		AU0062 AU0058 AU0059 AU0093 AU0251 AU0094	AU0096 AU0095 AU0092 AU0061 AU0057 AU0060	999
EPP17		AU0011 AU0301 AU0047 AU0247 AU0323 AU0321 AU0013	AU0014 AU0324 AU0322 AU0249 AU0043 AU0044 AU0012	1073
EPP18		AY0098 AY0099 AY0085 AY0080 AY0020	AY0017 AY0079 AY0095 AY0096 AY0084	1479
EPP19		AY0048 AY0100 AY0054 AY0060 AY0104 AY0105	AY0050 AY0049 AY0057 AY0102 AY0053 AY0101	1327
EPP20		AT0049 AT0048 AT0046 AT0044 AT0043 AT0047 AT0073		1106

Identifiant	Nom	Référence cadastrale		Surface en m <sup>2</sup>
		AT0072		
EPP21		AU0336 AU0335 AU0150 AU0149 AU0152 AU0151 AU0327		1503
EPP22		AQ0063 AQ0090 AQ0043 AQ0033 AQ0044 AQ0045	AQ0032 AQ0040 AQ0039 AQ0062 AQ0046	1895
EPP23		AP0054 AP0053		3793
EPP24		AP0005 AP0081 AP0006 AP0007 AP0079		1114
EPP25		AN0084 AN0288 AN0287 AN0074 AN0088 AN0089 AN0070 AN0251 AN0097 AN0250 AN0078 AN0079 AN0071 AN0076 AN0077	AN0080 AN0091 AN0086 AN0081 AN0072 AN0094 AN0098 AN0099 AN0093 AN0092 AN0073 AN0075 AN0083 AN0095 AN0085	4513
EPP26		AN0135 AN0120 AN0143 AN0121 AN0122 AN0115 AN0252 AN0136 AN0147	AN0140 AN0139 AN0253 AN0141 AN0138 AN0146 AN0145 AN0107 AN0134	3911

Identifiant	Nom	Référence cadastrale		Surface en m <sup>2</sup>
		AN0237 AN0148 AN0132 AN0142 AN0150 AN0149 AN0234 AN0109 AN0275 AN0144	AN0137 AN0133 AN0118 AN0113 AN0114 AN0108 AN0112 AN0131	
EPP27		AN0229 AN0169 AN0164 AN0156 AN0193 AN0187 AN0192 AN0188 AN0180 AN0185 AN0189 AN0184 AN0165 AN0230 AN0181 AN0159 AN0190 AN0171 AN0157	AN0170 AN0167 AN0179 AN0177 AN0168 AN0196 AN0195 AN0194 AN0162 AN0155 AN0182 AN0183 AN0166 AN0236 AN0160 AN0163 AN0161 AN0186	4018
EPP28		AJ0128 AJ0112 AJ0124 AJ0122 AJ0111 AJ0127 AJ0123 AJ0110 AJ0109	AJ0108 AJ0164 AJ0107 AJ0106 AJ0104 AJ0105 AJ0103	5453
EPP29		AD0033 AD0036 AD0035 AD0061	AD0037 AD0034 AD0059 AD0075	1337
EPP30		AE0029		1990
EPP31		AE0029 AE0028		3368
EPP32		AF0024		2879



Extrait du zonage du PLU – Bord de Seine Gondoles Nord



Avant modification n°6



Après modification n°6

Extrait du plan de zonage du PLU- Quartier Centre Nord



Avant modification n°6



Après modification n°6

**c. Arbres remarquables et alignements protégés**

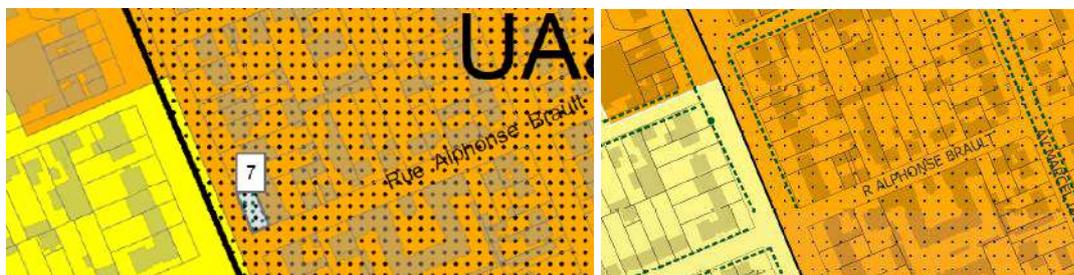
La modification n°6 inscrit sur le plan des nouvelles prescriptions graphiques relatives aux **arbres remarquables et alignements d'arbres à protéger**.

**151 arbres** ont été repérés selon des critères d'intérêt paysager et/ou écologique et/ou patrimonial et sont mis sous protection selon l'**inventaire en annexe du règlement modifié** (pièces 5\_2\_1 e et 5\_2\_2) qui les localise et les identifie.

Les alignements repérés représentent une longueur cumulée de 52,6 km pour une longueur moyenne de 125 m environ.

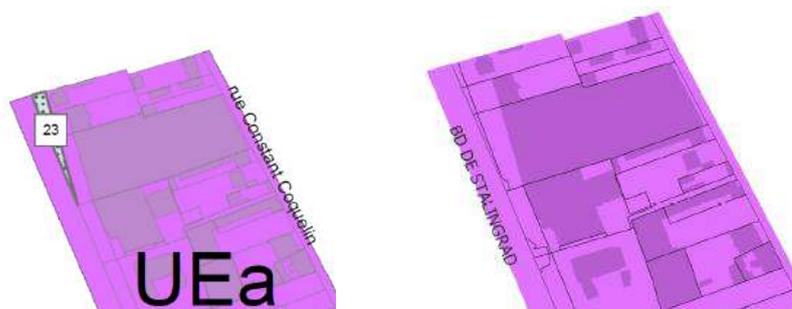
#### d. **Suppression des emplacements réservés**

Les emplacements réservés n°7 et 23 relatifs au Tramway 9 mis en service au printemps 2021 sont supprimés.



Avant modification n°6

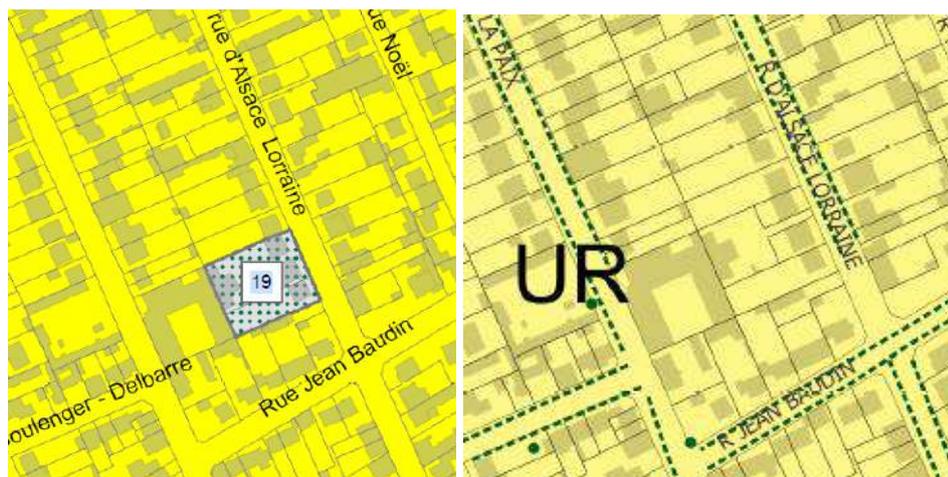
Après modification n°6



Avant modification n°6

Après modification n°6

Les emplacements relatifs à l'extension de l'école Casanova n°19 ainsi que celle du Centre de Loisirs n°21, à la création de logements sociaux n°27 sont également supprimés car ils ne correspondent plus aux besoins de la commune.



Avant modification n°6

Après modification n°6



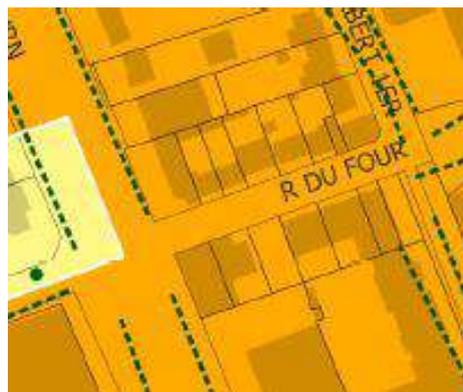
Avant modification n°6



Après modification n°6

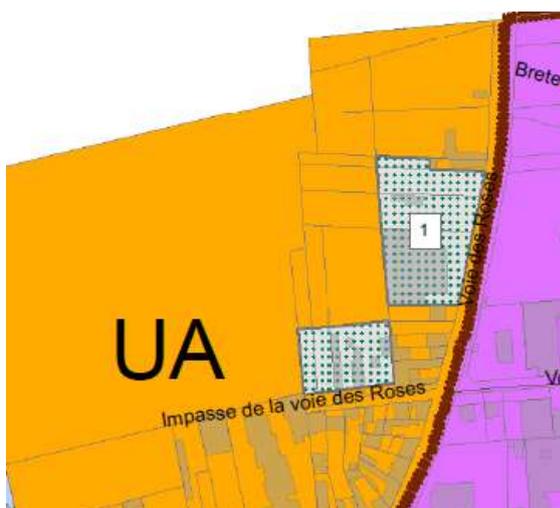


Avant modification n°6

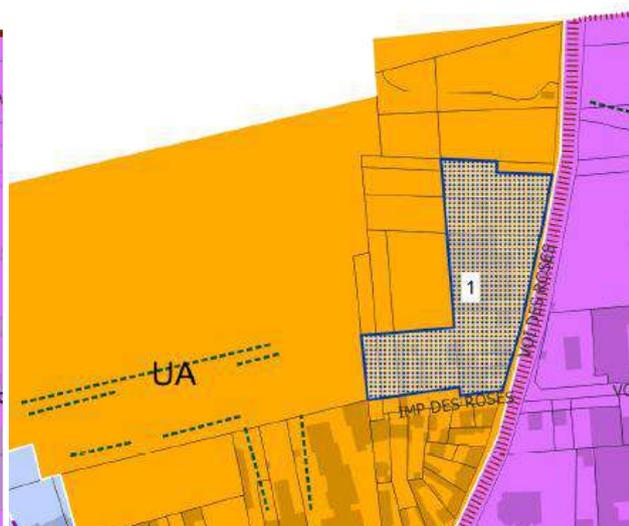


Après modification n°6

L'emplacement réservé n°1 pour la création d'un établissement scolaire est modifié pour ajouter un emplacement voie des Roses.



Avant modification n°6



Après modification n°6

Toutes les surfaces des Emplacements Réservés sont recalculées.

### 3. Création d'une OAP thématique relative à la Nature en Ville

Une orientation d'aménagement et de Programmation est créée afin de répondre de manière cohérente aux enjeux liés aux composantes de la Nature en Ville et en complément des mesures prises dans le règlement graphique et littéral pour la renforcer.

L'OAP Nature en Ville se décline en trois objectifs :

- Objectif 1 : Renforcer les composantes de la Trame Verte et Bleue locale
- Objectif 2 : Améliorer la qualité écologique globale des aménagements extérieurs
- Objectif 3 : Répondre aux enjeux de sobriété/frugalité, bien-être, lutte et résilience face au réchauffement climatique

Elle s'applique à l'instruction des permis de construire en complément des nouvelles prescriptions réglementaires et vient ainsi renforcer les mesures prises en faveur du bon fonctionnement de la Trame Verte et Bleue en apportant **des exigences de qualité des projets** en particulier ceux :

- Au sein des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques
- Au sein des cœurs d'îlots
- Et globalement tout nouveau projet de construction afin d'améliorer la qualité :
  - des aménagements extérieurs,
  - de la végétalisation des toitures plates et murs
  - des clôtures, les éclairages
  - la gestion des eaux pluviales.

## V. Incidences sur l'environnement

---

### Incidences pressenties sur les milieux naturels et la biodiversité

Les changements apportés au PLU n'auront pas d'incidence négative prévisible sur les milieux naturels et la biodiversité car ils n'impliquent pas de destruction ou de perturbation d'habitats naturels, de fragmentation de continuité écologique.

Au contraire, les futures dispositions visent à conforter la nature en ville existante par des « espaces paysagers protégés », la protection du patrimoine arboré existant, par l'introduction de la notion de « pleine terre », et à la renforcer par des nouvelles plantations d'arbre de qualité, dans une démarche globale et cohérente via une OAP « Nature en ville ».

Par ailleurs l'un des objectifs vise à créer une annexe végétale au règlement afin d'accompagner le choix des essences correspondant à la biodiversité locale, et permettant d'exclure les espèces indigènes et invasives.

Les incidences prévisibles attendues sont a priori positives via le renforcement attendu de la part de surface végétalisée sur la commune, actuellement de 11,68% soit 52 ha, équivalente à celle d'Ivry-sur-Seine (11,94%) mais inférieure à Thiais (19%) ou encore la moyenne dans la Métropole du Grand Paris (41,5%).

### Incidences pressenties sur les paysages et le patrimoine

Une attention particulière sera portée sur la contribution paysagère des plantations protégées ou créées afin qu'elles s'inscrivent en cohérence du patrimoine bâti et paysager et préserve notamment les ouvertures, vues et perceptions lointaines. Il n'est donc pas attendu d'incidences négatives sur le paysage et sur le patrimoine.

L'introduction d'espaces paysagers protégés, l'accompagnement des nouvelles plantations par une OAP « Nature en ville » portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysages, permettent d'accompagner la valorisation des éléments patrimoniaux. Des incidences positives sur le paysage et le patrimoine choisyens sont recherchées.

L'identification et le croisement des espaces de Nature en Ville valorisés et protégés, les terrains cultivés en particulier, avec les anciens sites susceptibles de présenter des pollutions permet de veiller à ce que les usages de ces espaces n'exposent pas davantage de personnes aux pollutions des sols (BASOL/BASIAS). Les incidences négatives potentielles seront ainsi évitées.

### Incidences pressenties sur le cycle de l'eau

Les changements apportés au PLU, n'entraînant pas une augmentation des capacités d'accueil de la commune, ne devraient pas augmenter les besoins en matière d'eau potable ou d'assainissement.

La création d'une annexe végétale au règlement. Ayant pour objectif d'accompagner les pétitionnaires dans leurs choix et de privilégier des essences correspondant à la biodiversité locale, excluant les espèces indigènes et invasives devrait aider dans le choix d'espèces adaptées aux conditions météorologiques et climatiques locales afin de ne pas créer une pression supplémentaire sur la ressource eau.

Les mesures relatives à la gestion des eaux pluviales visent à mieux gérer la charge et contribuer à l'amélioration de la qualité de la ressource en eau.

### Incidences pressenties sur la santé et la sécurité des biens et des personnes

La modification du PLU n'a pas pour objet la construction de logements et souhaite limiter le développement urbain dans le diffus. Elle n'entraînera pas l'augmentation des risques, ni d'augmentation du nombre de personnes exposées aux risques naturels (retrait-gonflement des argiles, inondation) et technologiques (TMD) de manière prolongée.

Concernant les nuisances sonores et pollutions atmosphériques, la modification du PLU n'aura pas d'incidence négative. Les objectifs de végétalisation de la ville peuvent au contraire contribuer à améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores en veillant à favoriser des plantations d'arbres suffisamment denses et profondes pour jouer un rôle dans l'atténuation du bruit.

### **Incidences pressenties sur les ressources énergétiques et le climat**

Ne générant ni trafic supplémentaire ni la création de nouveaux logements, les changements apportés au PLU n'auront pas d'incidence négative notable, sur les ressources énergétiques et la qualité de l'air qui est d'ores et déjà soumise à des pollutions de fond sur le secteur parisien et ses alentours (voir ci-dessous) avec des effets locaux le long de l'A86 et de la D86.

L'introduction d'un nouvel article dans le règlement (Article 15) relatif aux obligations imposées en matière de performances énergétiques environnementales vise de surcroît à réduire les incidences attendues de nouvelles constructions dans un scénario au fil de l'eau.

Cette modification de PLU s'inscrit dans l'équilibre du PLU en termes de consommation d'espace et vise à limiter au maximum l'artificialisation des sols par préservation de la pleine terre existante, dans la logique du projet de loi n°3875 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dit « Climat et résilience » en voie de promulgation. La modification vise à répondre à une logique de ZAN (article 48 de la loi).

**La modification du PLU de Choisy-le-Roi liée directement à des objectifs environnementaux, principalement sur les composantes de la Nature en Ville ne présente pas d'incidences négatives directes attendues sur l'environnement. La démarche engagée sur les espaces à préserver encore en cours d'élaboration prévoit de prendre en compte d'éventuels effets indirects notamment en lien avec la qualité et la nature des sols afin d'éviter d'exposer des populations à des pollutions rémanentes.**

## Dispositif de suivi

Au-delà du bilan du PLU demandé conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, il est proposé de suivre les effets des modifications du PLU par les indicateurs supplémentaires suivants.

Indicateur	Fréquence	Source
Observations photographiques de la perception des différents secteurs aux abords de la RD5	3 ans	Commune
Nombre et surface d'espaces paysagers protégés	3 ans	Commune
Nombre et surface de terrains cultivés mis en services	Au bilan du PLU	Commune
Nombre d'arbres remarquables faisant l'objet de demandes d'abattage	Annuelle	Commune
Linéaire d'alignement d'arbres modifié pour des créations d'accès	Annuelle	Commune
Nombre de nouvelles plantations d'arbre	3 ans	Commune
Surface et part de surface de pleine terre dans les nouveaux Permis de Construire	Annuelle	Commune



# *Plan Local d'Urbanisme*

## *Ville de Choisy-le-Roi*

### Règlement



P.O.S. approuvé le 25 novembre 1991

P.O.S. modifié en dernier lieu le 15 février 2012

P.L.U. arrêté le 15 février 2012

P.L.U. approuvé le 10 octobre 2012, modifié le 22 mai 2013, le 24 septembre 2014, le 30 septembre 2015, le 16 décembre 2015 et en dernier lieu le 25 février 2020

P.L.U. mis en compatibilité par arrêté inter préfectoral du 02 février 2015 et du 16 décembre 2016

# SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>- 3 -</b>
<b>TITRE II – LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U) - 7 -</b>	
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA .....	- 7 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC .....	- 29 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UR .....	- 48 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE .....	- 69 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZD .....	- 89 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZP .....	- 102 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UP .....	- 121 -

# TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément ~~à l'article R.123-9~~ aux articles R.151-13, R.151-27, R.151-28, R.151-30, R.151-33, R.151-39, R.151-41 à R.151-44, R.151-47 et R.151-49 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable, d'orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles ~~R.123-13~~ R.151-52 et ~~R.123-14~~ R.151-53 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Choisy-Le-Roi.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :**

**1°) les dispositions qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation, en sus du règlement du PLU, de prescriptions spéciales :**

\* lorsque les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou s'implantent sur des terrains insuffisamment équipés, ou encore s'ils sont susceptibles d'être exposés à des nuisances graves dues notamment au bruit.

Articles R. 111-2, R.111-3, R.111-5.

\* lorsque les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ou à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Articles R.111-4, ~~R.111-15~~ R.111-26 et ~~R.111-21~~ R.111-27.

**2°) les dispositions qui permettent d'opposer le sursis à statuer à une demande d'autorisation de construire ou de travaux:**

\* lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.

Article ~~L.111-9~~ L.424-1.

\* lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national, l'exécution du futur plan, l'exécution d'un plan de sauvegarde:

Articles ~~L.111-10~~ L.102-13, L.424-1, ~~L.123-6~~ L.153-8, L.153-11, L.153-16, ~~et L.313-2~~

**Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

1°) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, récapitulées dans les Annexes du PLU.

**Ces différentes servitudes d'utilité publique, notamment le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.**

2°) sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

3°) les dispositions de l'article L.442-14 relatifs aux lotissements et L.410-1 relatif aux certificats d'urbanisme.

4°) Les dispositions issues notamment des lois suivantes, ainsi que des décrets pris pour leur application:

- loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, dite « L.O.V. ou Loi d'Orientation pour la Ville »,

- loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau »,

- loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 dite « loi sur les déchets »,

- la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,

- la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment les dispositions de son article 52 (loi Barnier) et ~~de l'article L.111-1-4~~ des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme pris en application.

- la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

- la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

- la loi du 30 juillet 2003 relative aux risques naturels et technologiques.

## Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisations des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la ville de Choisy-le-Roi couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines.

- Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts figurent sur le plan de zonage.

~~Le règlement octroie des droits de construction supplémentaires en lien avec la performance énergétique des constructions ou leur équipement en dispositifs d'énergie renouvelable. Cette bonification est inscrite dans la loi Pope du 13 juillet 2005 (Loi de Programmation fixant les Objectifs de la Politique Énergétique de la France). Ses conditions de mise en œuvre sont précisées dans les arrêtés du 3 mai 2007 relatifs aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de l'emprise au sol ou de la hauteur et aux contenu et conditions d'attribution du label « haute performance énergétique ».~~

~~Les critères de performance énergétique à atteindre sont définis dans le présent règlement. Les droits à construire supplémentaires résultent soit de la bonification d'emprise au sol, soit de la bonification de la hauteur, sans que les droits supplémentaires ne puissent excéder 20 % de l'emprise au sol ou de la hauteur résultant de l'application des articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée hors bonus. Elle ne peut être octroyée que dans le respect des autres articles du règlement de la zone concernée.~~

## ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions ~~de l'article L.123-1-9~~ des articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.152-3 du Code de l'urbanisme « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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.»

Cependant, conformément aux dispositions ~~de l'article L.123-5~~ des articles L.152-1, L152-4 et L152-8 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local de l'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Enfin, lorsqu'un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

# TITRE II – LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

## LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

---

### CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone constitue l'espace central de la commune. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements publics, activités, logements.

Elle comprend des secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- Le secteur UAa
- Le secteur UAb, et son sous-secteur UAb1
- Le secteur UAc (centre-ville en renouvellement urbain)
- Le secteur UAs (Quartiers sud) et ses sous-secteurs UAs1 (Quartier Briand Pelloutier),
- Le secteur UAf (secteur Fonderie Fine)
- Le secteur UAf (secteur des Troënes)

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

## ARTICLE UA-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1. Les établissements à usage d'activité agricole ou forestière ;
- 1.2. Les établissements à usage d'activité industrielle ;
- 1.3. Les installations à usage d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de plancher de plus de 5000 m<sup>2</sup> ;
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, en dehors des aires aménagées à cet effet ;
- 1.5. L'ouverture et l'extension de carrières ;
- 1.6. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation ;
- 1.7. Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les établissements industriels, sauf ceux répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.
- 1.8. Dans le périmètre de protection des prises d'eau en Seine de l'usine de Choisy-le-Roi :
  - 1.8.1. L'implantation ou l'extension de toute ICPE, y compris ses ouvrages de rejet, soumis à autorisation et présentant un risque clairement identifié d'atteinte à la qualité de la Seine.
  - 1.8.2. La création de toute installation de transit, de stockage et/ou traitement de déchets et de tout dépôt sauvage de déchets. L'extension de ce type d'installation est interdite à moins de 15 m des berges

## ARTICLE UA-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- 2.2. Dans le secteur UAf, les exhaussements des sols à condition qu'ils reçoivent un traitement paysager et végétalisé et qu'ils participent à la réduction des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport ferroviaire ;
- 2.3. Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 2-bis du PLU ;
- 2.4. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- ~~2.5. Les opérations de plus de 1600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement ou de plus de 20 logements, dans la mesure où :
  - ~~— au moins 66% du nombre de logements de l'opération globale sont réservés aux logements de trois pièces et plus d'une superficie minimale de 60 m<sup>2</sup>~~
  - ~~— et au moins 25% du nombre total de logements de l'opération sont réservés aux logements de quatre pièces et plus~~Cette disposition ne s'applique pas aux résidences sociales et spécifiques.~~

~~Dans le secteur UAf, les opérations de plus de 1600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement ou plus de 20 logements sont autorisées dans la mesure où au moins 66 % de la surface de plancher de l'opération globale sont réservés aux logements de 3 pièces et plus d'une superficie minimale de 60 m<sup>2</sup>.~~

- 2.5. Pour toute opération visant à créer trois logements ou plus (y compris le logement d'origine) 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins trois pièces chacun. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences sociales et spécifiques.
- 2.6. Les opérations de plus de 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement ou de plus de 45 logements, dans la mesure où au moins 30 % des logements de l'opération globale sont réservés aux logements locatifs sociaux. Cette disposition n'est pas applicable dans les secteurs UAc et UAs, ni dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- 2.7. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie depuis moins de 10 ans à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et dans la mesure où la reconstruction respecte les règles de construction et d'aménagement du PPRI.
- 2.8. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif ;
- 2.9. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.10. Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire ou aux infrastructures de transport en commun.
- 2.11. Au sein du périmètre défini au titre de l'article ~~R.123-11~~ **R.151-50** du code de l'urbanisme (matérialisé sur le plan de zonage), les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles ne dégradent pas les conditions d'accès aux façades par les services de secours, compte-tenu des contraintes imposées par la présence de la ligne aérienne de contact du tramway T9 Paris-Orly ville.

## **ARTICLE UA-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

### **3.2. Accès routier**

3.2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées 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 leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

3.2.4. Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.2.6. Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

### **3.3. Voirie**

3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.

3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.3.4. La création de pistes cyclables pourra être imposée aux voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage de pistes cyclables existant ou prévu.

3.3.5. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

## **ARTICLE UA-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

### **4.2. Assainissement**

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

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le département, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).

→ Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### 4.2.2. Eaux résiduaire des activités

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaire et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **4.3. Eaux pluviales**

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

4.3.2. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2010-2015 et sur le zonage pluvial départemental qui a été adopté par délibération du Conseil Général n°2014-3.5.8.33. du 19/05/2014 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

4.3.3. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau respectera les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

4.3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.3.5. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.3.6. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou infiltration.

En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

#### **4.4. Eaux souterraines**

- 4.4.1. les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).
- 4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.5. Déchets**

- 4.5.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.
- 4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

### **ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

### **ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1. Dispositions générales**

- 6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.1.2. La distance comptée horizontalement (L) entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé (ou de la limite constructible obligatoire) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points.
- 6.1.3. Les constructions devront respecter le gabarit d'îlot.
- 6.1.4. Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.
- 6.1.5. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Aussi, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation :
  - soit à l'alignement de la rue,
  - soit par un alignement sur une construction voisine.

## **6.2. Dispositions applicables aux constructions existantes**

6.2.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction ;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifée avec un recul identique à celui du bâtiment.

6.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul **ou sur le domaine public**, sont autorisées.

6.2.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière par rapport à la marge de recul peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

## **6.3. Dispositions particulières**

6.3.1. Le long de l'avenue Alfortville, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies soit avec un retrait de 4 mètres minimum.

6.3.2. Dans le secteur UAs, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait de 2 mètres minimum.

6.3.3. Dans le secteur UAs1, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

6.3.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit selon un recul.

## **ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle dans une bande de 20 mètres :** Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :

7.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales,

7.1.2. En cas de retrait des constructions sur limite séparative latérale, les marges définies à l'article 7.3. ci-après doivent être respectées.

**7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle au-delà de la bande de 20 mètres** : Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :

7.2.1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle conformément aux marges de retrait définies à l'article 7.3.

**7.3. Implantation en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle (avec marge d'isolement)**

7.3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre l'égout du toit de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas ~~deux fois~~ la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L=H$  sans pouvoir être inférieure à 8 m minimum.

Dans les secteurs UAt, UAf, UAs, UAs1, la marge est ramenée à  $L=H/2$  sans pouvoir être inférieure à 5 mètres minimum.

7.3.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la marge d'isolement peut être ramenée à  $L=H/2$  sans pouvoir être inférieure à 5 mètres minimum. Dans les secteurs UAt, UAf, UAs, UAs1, la marge est ramenée à 2,50 mètres minimum.

7.3.3. Dans le cas où le dernier étage est traité en attique ou en couronnement, la marge d'isolement pour la ou les parties de façade se trouvant en retrait des limites séparatives latérales pourra être ramenée à 2,50 mètres.

**7.4. Dispositions applicables aux immeubles existants**

7.4.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Pour des travaux d'extension réalisés dans le prolongement du bâtiment existant.
- Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1, 7.2, 7.3 et 7.4.

7.4.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.

7.4.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière et que toutes les dispositions soient prises pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines.

## **7.5. Dispositions particulières**

- 7.5.1. Dans le secteur UAs, la bande de constructibilité de 20 m des articles 7.1 et 7.2 est portée à 30 m.
- 7.5.2. Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas ~~2,50 m~~ 3m de hauteur pour l'habitation et 3,50 m pour le commerce ou l'artisanat, et n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 7.5.3. Lorsqu'une servitude de cour commune ou de vue pourra être négociée avec le propriétaire d'un fond voisin, il sera possible de construire sur les limites séparatives concernées et ce au-delà de la bande de 20 mètres.
- 7.5.4. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- 7.5.5. Dans le secteur UAf, les constructions peuvent être implantées sur l'ensemble du terrain soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait de ces limites conformément aux marges de retrait définies à l'article 7.3.

## **ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **8.1. Dispositions générales**

- 8.1.1. La distance (L) entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur façade (H) du bâtiment le plus haut :  $L=H$
- 8.1.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la marge d'isolement peut être ramenée à  $L=H/2$  avec un minimum de 2,50 m.
- 8.1.3. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

### **8.2. Dispositions relatives aux bâtiments existants**

- 8.2.1. La surélévation des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article est admise, à condition toutefois que la partie en surélévation respecte les autres règles du présent règlement.

### **8.3. Dispositions particulières**

- 8.3.1. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

## ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

### 9.1. Dispositions générales

9.1.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

### 9.2. Dispositions relatives aux constructions existantes

9.2.1. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées. Ces saillies ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

### 9.3. Dispositions particulières

9.3.1. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC), l'emprise au sol n'est pas limitée.

9.3.2. Dans le secteur UA<sub>t</sub>, UA<sub>s</sub> et UA<sub>s1</sub>, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

~~9.3.3. Dans le secteur UA<sub>f</sub>, le taux d'emprise au sol des constructions peut être supérieur, dans la limite de 75% 70 %, dès lors que le pourcentage des surfaces plantées de pleine terre minimum définies à l'article 13 est augmenté proportionnellement dans un rapport de 2 pour 1, à partir de 60% (+1% d'emprise au sol = +2% de surfaces plantées minimum de pleine terre). La surface totale plantée devant être au minimum de 20% de la superficie totale l'unité foncière.~~

9.3.4. Dans les espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage, l'extension des constructions existantes ou les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain.

Exemples d'application de la règle

Emprise au sol maximale des constructions	Surfaces plantées minimum
60%	20%
62%	24%
65%	30%
70%	40%
75%	50%

9.3.5 Pour les parcelles issues d'une division de moins de 10 ans, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du lot divisé.

## **ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur**

- 10.1.1. La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faitage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- 10.1.2. La hauteur façade est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé de la façade.
- 10.1.3. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 10.1.4. La hauteur des constructions comprises dans le périmètre du PPRI pourra être majorée de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connu.

### **10.2. Dispositions générales**

- 10.2.1. Hauteur maximale des constructions
  - La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres.
  - La hauteur façade est fixée à 18 mètres.
- 10.2.2. Dans le cas de deux rues autorisant des hauteurs différentes, la plus importante l'emporte sur les 20 premiers mètres de la profondeur de la rue autorisant la hauteur la plus basse.

### **10.3. Dispositions particulières**

- 10.3.1. Dispositions relatives au secteur UAb et son sous-secteur UAb1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres et la hauteur façade est fixée à 12 mètres.
- 10.3.2. Dispositions relatives au secteur UAs et son sous-secteur UAs1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres et la hauteur façade est fixée à 21 m.
- 10.3.3. Dispositions relatives aux voies Leclerc, Gambetta, du 8 mai 1945, Lugo, A. France, Picasso, Newburn et République : La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres.
- 10.3.4. Dispositions relatives aux voies Stalingrad et Jaurès incluses dans le secteur UAç : La hauteur maximale des constructions est fixée à 27 mètres.
- 10.3.5. Dispositions relatives aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif : pour les CINASPIC, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- 10.3.6. Dispositions relatives au secteur UAf : La hauteur maximale des constructions et la hauteur façade sont fixées à 24 mètres.

## ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1. Aspect extérieur des constructions

- 11.1.1. Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- 11.1.4. Les couvertures apparentes en d'aspect tôle ondulée, en ou papier goudronné sont interdites.
- 11.1.5. Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions voisines.
- 11.1.6. L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, d'aspect adapté au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.
- 11.1.7. Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

### 11.2. Clôtures sur rue

- 11.2.1. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2.50 mètres.  
En front à rue, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus, néanmoins, pour des raisons d'harmonie avec les clôtures voisines les parties pleines pourront atteindre la moitié de la hauteur de la clôture.

### 11.3. Clôtures sur les autres limites du terrain

- 11.3.1. En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit d'un dispositif à claire-voie
- 11.3.2. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.
- 11.3.3. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être constituées d'un dispositif à claire-voie, et présenter les caractéristiques suivantes :
  - Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
  - Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue

- Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

#### **11.4. Dispositions particulières**

- 11.4.1. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## **ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT**

---

### **12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 12.1.2 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- 12.1.3 ~~En application de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, lorsque les constructions à usages d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement~~
- 12.1.4 L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (article R 111-4 du code de l'urbanisme).
- 12.1.5 Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
- longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,50 mètres
  - marge de recul : 6 mètres

A l'exception des secteurs UAf, UA<sub>t</sub>, UA<sub>s</sub> et UA<sub>s1</sub> dans lesquels les normes sont les suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres

- 12.1.6 Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'Urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière,

équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

## **12.2. Norme de stationnement pour les véhicules ~~4-roues et plus~~ motorisés**

### 12.2.1. Nombre de places à réaliser

→ **Mode de calcul** : Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m<sup>2</sup>). Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.

→ **Constructions neuves et Surfaces de plancher créés**

<b>Destination et nature de la Construction</b>	<b>Nombre de places imposées</b>
Habitat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les constructions situées à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour <del>4</del> 2 logements
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 7 <del>chambres</del> logements
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	1 place pour 10 <del>chambres</del> logements
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m <sup>2</sup> et moins de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m <sup>2</sup> et moins de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de vente

Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de <del>50</del> 150 chambres.
Bureaux	<del>1 place maximum pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</del> Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 60m <sup>2</sup> de SDP à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 50m <sup>2</sup> de SDP à plus de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.

→ **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

→ **Dispositions particulières pour les constructions existantes :**

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m<sup>2</sup> maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
- Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.

→ **Dispositions particulières pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat situées dans le périmètre de réduction des obligations de places de stationnement figurant au plan de zonage :** le nombre de places de stationnement imposé pourra être réduit de 50%.

→ En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;

- Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
- Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.

→ 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **12.3. Normes pour les deux roues non motorisées**

#### **12.3.1. Nombre de places à réaliser**

<b>Destination et nature de la construction</b>	<b>Nombre de places imposées</b>
Habitat	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas <del>1 m<sup>2</sup> de surface de stationnement minimum par logement</del> ; avec un local couvert <del>de</del> d'une superficie minimale de 3 à 20 m <sup>2</sup> minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	<del>0,5</del> 1,5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher moins la surface des réserves <del>et a minima</del> 1 place pour 10 employés
Industrie	1 place minimum pour 10 employés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Pour les établissements scolaires, il sera exigé à minima 1 place pour 8 à 12 élèves

#### **12.3.2. Le dispositif de de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :**

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.
- L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.
- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

#### **12.3.3. Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la

construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

## **ARTICLE UA-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.**

---

### **13.1 Dispositions générales**

13.1.1. Espaces boisés classés : sans objet

~~13.1.2 Les espaces verts protégés : Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » :~~

- ~~→ Aucune construction nouvelle au-dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Les éventuelles constructions existantes en sous-sol peuvent être maintenues et réhabilitées mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.~~
- ~~→ Seuls sont autorisés des aménagements légers (sentiers piétons et/ou vélo) et des installations de loisirs de types aires de jeux, bancs, kiosques, aires de stationnement pour vélos...~~
- ~~→ Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.~~
- ~~→ Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...)~~

### 13.1.2. Les espaces paysagers protégés :

Des espaces paysagers à protéger sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Au sein des espaces paysagers protégés, sont seulement admis :

1. Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
2. Les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document ;

3. Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;

4. Les clôtures ajourées

5. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet adapté aux conditions locales.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

### 13.1.3. Les alignements d'arbres

- Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage « ~~plan du patrimoine architectural urbain et paysager~~ » sont protégés au titre de l'article ~~L.123-1-5.7~~ L.151-19 du code de l'urbanisme.
- L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. ~~Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.~~ Les sujets abattus sont obligatoirement remplacés par des arbres adaptés aux conditions locales.
- L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant.

### 13.1.4. Les arbres remarquables

A proximité immédiate du pied d'un arbre remarquable repéré par les documents graphiques, pour ne pas mettre en péril leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre. Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre selon l'Inventaire des arbres remarquables en annexe.

Tout abattage doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

## **13.2 Obligation de planter**

### **13.2.1 Principes généraux.**

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, ~~comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées.~~ dans lesquels les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).
- Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'Annexe végétale présente dans les annexes du présent règlement ainsi qu'à la Charte de l'Arbre de la Ville.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. ~~Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.~~
- Les plantations existantes sont identifiées et le patrimoine arboré est maintenu dans la mesure du possible avec des espaces suffisants et des mesures de protection pour assurer sa conservation.
- En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre, d'essences diversifiées et adaptées selon l'Annexe végétale et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables ...)
- Les plantations d'arbres font l'objet d'une demande d'autorisation lorsqu'elles sont situées dans les sites inscrits.
- Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par une replantation adaptée aux conditions locales lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.
- Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> d'espaces libres à adapter à la qualité du sol.
- Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.
- Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.
- Les aires de stationnement créés en surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

La marge de recul existante ou créée doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des éléments paysagers.

### 13.2.2 Surface totale plantée de pleine terre

→ ~~Définition : La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :~~

- ~~Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1~~
- ~~Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15 (Svi) : coefficient 0,5~~
- ~~Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2~~

~~La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :~~

$$~~S = Spt + (Svi \times 0,5) + (Smv \times 0,2)~~$$

**Définition :** la Pleine terre est caractérisée par une épaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

#### Surfaces de pleine terre minimum

La surface de pleine terre doit être au minimum de **30%** de la superficie totale de l'unité foncière. Cette surface de pleine terre pourra s'accompagner d'une végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 30 cm.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet

## **ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

### 15.1 Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

### **15.2 Collecte des déchets**

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

### **15.3 Constructions nouvelles et existantes**

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

### **15.4 Performances acoustiques**

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

# LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone constitue le centre ancien de la commune. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions.

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

## ARTICLE UC-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- 1.1. Les établissements à usage d'activité agricole ou forestière ;
- 1.2. Les établissements à usage d'activité industrielle ;
- 1.3. Les aires de stockage et de dépôts ainsi que les entrepôts ;
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, en dehors des aires aménagées à cet effet ;
- 1.5. L'aménagement d'aires de stationnement pour l'accueil des gens du voyage ;
- 1.6. L'ouverture et l'extension de carrières ;
- 1.7. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation ;
- 1.8. Le changement de destination des surfaces affectées au commerce ou à l'artisanat existantes en rez-de-chaussée, sur les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat repérées sur le plan de zonage. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 1.9. Le changement de destination des surfaces non affectées au commerce ou à l'artisanat existantes en rez-de-chaussée, sur les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat repérées sur le plan de zonage, dans la mesure où la destination projetée n'est pas commerciale ou artisanale. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 1.10. Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les établissements industriels, sauf ceux répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.

## ARTICLE UC-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

- 2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- 2.2. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- 2.3. Pour toute opération visant à créer trois logements ou plus (y compris le logement d'origine), 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins trois pièces chacun.

~~12.3.3.1.1.1. Les opérations de plus de 1600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement ou de plus de 20 logements, dans la mesure où : au moins 66% du nombre de logements de l'opération globale sont réservés aux logements de trois pièces et plus d'une superficie minimale de 60 m<sup>2</sup>~~

~~12.3.3.1.1.2. et au moins 25% du nombre total de logements de l'opération sont réservés aux logements de quatre pièces et plus~~

Cette disposition ne s'applique pas aux résidences sociales et spécifiques.

- 2.4. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie depuis moins de 10 ans à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 dans la mesure où la reconstruction respecte les règles de construction et d'aménagement du PPRI.
- 2.5. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- 2.6. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

## **ARTICLE UC-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

### **3.2. Accès routier**

3.1.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées 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 leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

3.2.4. Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique. **Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.**

### **3.3. Voirie**

3.3.1 Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
- assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.

3.3.2 Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

- 3.3.3 Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- 3.3.4 La création de pistes cyclables pourra être imposée aux voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage de pistes cyclables existant ou prévu.
- 3.3.5 Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

## **ARTICLE UC-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

### **4.2. Assainissement**

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

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

- 4.2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2.1.2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- 4.2.1.3. Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- 4.2.1.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.2.1.5. L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le départemental,

il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).

4.2.1.6. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### 4.2.2. Eaux résiduaire des activités

4.4.2.1. Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

4.4.2.2. L'évacuation des eaux résiduaire et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **4.3. Eaux pluviales**

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

4.3.2. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2010-2015 et sur le zonage pluvial départemental qui a été adopté par délibération du Conseil Général n°2014-3.5.8.33. du 19/05/2014 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

4.3.3. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau respectera les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

4.3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.3.5. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.3.6. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou infiltration.

4.3.7. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

#### **4.4. Eaux souterraines**

- 4.4.1. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).
- 4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.5. Déchets**

- 4.5.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.
- 4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

### **ARTICLE UC-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

### **ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1 Dispositions générales**

- 6.1.1 En façade sur rue, les constructions doivent obligatoirement être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.1.2 Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.
- 6.1.3 Les constructions devront respecter le gabarit d'ilot.
- 6.1.4 Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation :
  - soit à l'alignement de la rue,
  - soit par un alignement sur une construction voisine.

#### **6.2 Dispositions applicables aux constructions existantes**

- 6.2.1 Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :
- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction;
  - Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
  - Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- 6.2.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul **ou sur le domaine public**, sont autorisées
- 6.2.3 Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière par rapport à la marge de recul peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

## **ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle dans une bande de 20 mètres** : Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :

- 7.1.1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales
- 7.1.2 En cas de retrait des constructions sur limite séparative latérale, les marges définies à l'article 7.3. ci-après doivent être respectées

**7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle au-delà de la bande de 20 mètres** : Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte:

- 7.2.1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle conformément aux marges de retrait définies à l'article 7.3.

**7.3 Implantation en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle (avec marge d'isolement).**

- 7.3.1 Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre l'égout du toit de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L=H/2$  sans pouvoir être inférieure à 5 m minimum.

**7.3.2** Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 du Code civil, respectant les dispositions de l'article 677 du même code, la marge d'isolement peut être ramené à  $L=H/3$  sans pouvoir être inférieure à 2,50 m minimum.

#### **7.4 Dispositions applicables aux immeubles existants**

- 7.4.1 Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :
- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble;
  - Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
  - Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1, 7.2, 7.3 et 7.4.
- 7.4.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.
- 7.4.3 Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière et que toutes les dispositions soient prises pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines.

#### **7.5 Dispositions particulières**

- 7.5.1 Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 2,50 m de hauteur pour l'habitation et 3,50 m pour le commerce ou l'artisanat, et n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

#### **8.1 Prospects**

8.1.1 Une distance d'au moins 6 m est exigée entre deux constructions non contiguës. Cette distance minimum est toutefois ramenée à 4 m lorsque qu'il s'agit d'une construction à destination d'annexe d'une surface de plancher maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 m.

8.1.2 Lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la construction non contiguë est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 Code Civil (verre dormant) respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la distance entre les deux bâtiments peut être ramené à 3 mètres.

## **8.2 Bâtiments existants**

- 8.2.1 L'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admises, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les autres règles du présent règlement.

## **ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

- 9.1 L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2 Pour les parcelles issues d'une division depuis moins de 10 ans, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du lot divisé.

## **ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 Définition et mode de calcul de la hauteur**

- 10.1.1 La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faîtage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- 10.1.2 La hauteur façade est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé de la façade.
- 10.1.3 Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **10.2 Hauteur des constructions**

- 10.2.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.
- 10.2.2 La hauteur façade est fixée à 13 mètres.

### **10.3 Travaux sur les constructions existantes**

- 10.3.1 Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux d'aménagement de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

## **ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1 Aspect extérieur des constructions**

- 11.1.1 Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 11.1.3 L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. . Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- 11.1.4 L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.
- 11.1.5 Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.
- 11.1.6 Les façades des immeubles existants ne peuvent subir que des transformations tendant à reconstituer l'aspect d'origine ou à harmoniser avec le bâti ancien du quartier.
- 11.1.7 Le rythme et la modénature, l'aspect de matériaux de façade des constructions nouvelles doivent être harmonisés avec ceux du quartier.
- 11.1.8 Les balcons en saillie sur la voie publique sont interdits.

## **11.2 Toitures**

- 11.2.1 Les toitures doivent être à double versants, à pente d'environ 30 à 50 %.
- 11.2.2 Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les constructions en rez-de-chaussée, annexes, garages, etc, les surfaces vitrées dans le plan de la toiture sont autorisées (vasistas, verrières, châssis de toit) les lucarnes ne devront pas dépasser la largeur des fenêtres situées à l'étage au-dessous. Les chiens assis sont proscrits.
- 11.2.3 L'emploi en couverture de matériaux tels que la tôle ondulée, l'amiante ciment ondulée, le papier goudronné est interdit.
- 11.2.4 Tout conduit de cheminée devra être en briques ou crépi.

## **11.3 Clôtures sur rue**

- 11.3.1 Les clôtures devront être édifiées en matériaux de bonne qualité, murs maçonnés, grilles, etc.... . Les clôtures en planches de béton pleines ou ajourées sont proscrites.

### **11.3.2 Clôtures sur les limites séparatives**

Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.

- 11.3.3 Des adaptations au présent article portant sur les formes et les matériaux peuvent être accordées dans le cas de constructions nouvelles de caractère novateur faisant preuve de qualité architecturale.

## **ARTICLE UC-12 : STATIONNEMENT**

---

### **12.1 Dispositions générales**

- 12.1.1 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 12.1.2 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- ~~12.1.3 En application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, lorsque les constructions à usages d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement~~
- 12.1.3 L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (article R 111-4 du code de l'urbanisme).
- 12.1.4 Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
- longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,50 mètres
  - marge de recul : 6 mètres
- 12.1.5 Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'Urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

### **12.2 Norme de stationnement pour les véhicules 4 roues et plus motorisés**

#### **12.2.1 Nombre de places à réaliser**

- 12.2.1.1 **Mode de calcul** : Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple

pour l'habitat : surface de plancher / 60 m<sup>2</sup>). Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.

### 12.2.1.2 Constructions neuves et Surfaces de plancher créés

Destination et nature de la Construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les constructions situées à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour <del>1</del> 2 logements
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 7 <del>chambres</del> logements
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	1 place pour 10 <del>chambres</del> logements
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m <sup>2</sup> et moins de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m <sup>2</sup> et moins de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de vente
Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de <del>50</del> 150 chambres.
Bureaux	<del>1 place maximum pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</del> Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 60m <sup>2</sup> de SDP à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 50m <sup>2</sup> de SDP à plus de 500m d'une

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

#### **Dispositions particulières pour les constructions existantes**

Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m<sup>2</sup> maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.

Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.

**Dispositions particulières pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat situées dans le périmètre de réduction des obligations de places de stationnement figurant au plan de zonage** : le nombre de places de stationnement imposé pourra être réduit de 50%.

- En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
  - Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement
  - Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
  - Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.
  
- 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **12.3 Normes pour les deux roues non motorisées**

#### **12.3.1 Nombre de places à réaliser**

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
--	---------------------------

Habitat	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas <del>1 m<sup>2</sup> de surface de stationnement minimum par logement</del> ; avec un local couvert <del>de</del> d'une superficie minimale de 3 à 20 m <sup>2</sup> minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	<del>0,5</del> 1,5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher moins la surface des réserves <del>et a minima 1 place pour 10 employés</del>
Industrie	1 place minimum pour 10 employés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Pour les établissements scolaires, il sera exigé à minima 1 place pour 8 à 12 élèves

### 12.3.2 Le dispositif de de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.
- L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.
- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

12.3.1 **Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

12.3.2 Toutes les nouvelles constructions devront suivant leurs destinations, se conformer aux dispositions du Code de l'Habitation et de la Construction relatives aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, introduites par le Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016.

## ARTICLE UC-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER

### 13.1 Dispositions générales

### 13.1.1 Espaces boisés classés : sans objet

#### 13.1.2 Les espaces paysagers protégés :

→ Des espaces paysagers à protéger sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Au sein des espaces paysagers protégés, sont seulement admis :

1. les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
2. les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document ;
3. les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;
4. Les clôtures ajourées
5. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet adapté aux conditions locales.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

#### 13.1.3 Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage ~~« plan du patrimoine architectural urbain et paysager »~~ sont protégés au titre de l'article ~~L.123-1-5.7~~ L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. ~~Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.~~ Les sujets abattus sont obligatoirement remplacés par des arbres équivalents cohérents selon les critères esthétiques.

L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant

#### 13.1.4 Les arbres remarquables

A proximité immédiate du pied d'un arbre remarquable repéré par les documents graphiques, pour ne pas mettre en péril leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre. Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre selon l'Inventaire des arbres remarquables en annexe.

Tout abattage doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

### **13.2 Obligation de planter**

#### 13.2.1 Principes généraux.

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, ~~comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées.~~ dans lesquels les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).
- Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'Annexe végétale présente dans les annexes du présent règlement ainsi qu'à la Charte de l'Arbre de la Ville.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. ~~Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.~~
- Les plantations existantes sont identifiées et le patrimoine arboré est maintenu dans la mesure du possible avec des espaces suffisants et des mesures de protection pour assurer sa conservation.
- En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre, d'essences diversifiées et adaptées selon l'Annexe végétale et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables ...)

- Les plantations d'arbres font l'objet d'une demande d'autorisation lorsqu'elles sont situées dans les sites inscrits.
- Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par une replantation équivalente lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.
- Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> d'espaces libres à adapter à la qualité du sol.
- Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.
- Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.
- Les aires de stationnement créés en surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.  
La marge de recul existante ou créée doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des éléments paysager.

### 13.2.2 Surface ~~totale plantée~~ de pleine terre

~~→ Définition : La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :~~

- ~~▪ Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1~~
- ~~▪ Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15 (Svi) : coefficient 0,5~~
- ~~▪ Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2~~

~~La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :~~

~~$$S = Spt + (Svi \times 0,5) + (Smv \times 0,2)$$~~

Définition : la Pleine terre est caractérisée par une épaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

#### Surfaces de pleine terre minimum

La surface de pleine terre doit être au minimum de **30%** de la superficie totale de l'unité foncière. Cette surface de pleine terre pourra s'accompagner d'une végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 30 cm.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

~~13.1.2 Les espaces verts protégés : Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » :~~

- ~~→ Aucune construction nouvelle au dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Les éventuelles constructions existantes en sous sol peuvent être maintenues et réhabilitées mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.~~
- ~~→ Seuls sont autorisés des aménagements légers (sentiers piétons et/ou vélo) et des installations de loisirs de types aires de jeux, bancs, kiosques, aires de stationnement pour vélos...~~
- ~~→ Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.~~
- ~~→ Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...)~~

## **ARTICLE UC-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet

## **ARTICLE UC-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

### **15.1 Gestion des eaux pluviales**

- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

### **15.2 Collecte des déchets**

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

### **15.3 Constructions nouvelles et existantes**

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

### **15.4 Performances acoustiques**

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en oeuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

# LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UR

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par des ensembles résidentiels constitués de logements pavillonnaires et de petits collectifs.

Elle comprend un secteur à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

→ Le secteur URc (Quartier Chantereine)

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

## ARTICLE UR-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- 1.1. Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les établissements industriels, sauf ceux répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après,
- 1.2. Dans le périmètre de protection des prises d'eau en Seine de l'usine de Choisy-le-Roi :
  - 1.2.1. L'implantation ou l'extension de toute ICPE, y compris ses ouvrages de rejet, soumis à autorisation et présentant un risque clairement identifié d'atteinte à la qualité de la Seine.
  - 1.2.2. La création de toute installation de transit, de stockage et/ou traitement de déchets et de tout dépôt sauvage de déchets. L'extension de ce type d'installation est interdite à moins de 15 m des berges.
- 1.3. Les dépôts et entrepôts,
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.5. Les caravanes ou habitations légères de loisirs,
- 1.6. L'aménagement d'aires de stationnement pour l'accueil des gens du voyage,
- 1.7. L'ouverture et l'extension de carrières,
- 1.8. Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- 1.9. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation.

## **ARTICLE UR-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- 2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- 2.2. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.3. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- 2.4. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie depuis moins de 10 ans à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et dans la mesure où la reconstruction respecte les règles de construction et d'aménagement du PPRI.
- 2.5. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- 2.6. Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire ou aux infrastructures de transport en commun.
- 2.7. Pour toute opération visant à créer trois logements ou plus (y compris le logement d'origine), 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins trois pièces chacun.

## **ARTICLE UR-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

### **3.2. Accès routier**

3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,

- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
- 3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.
- 3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées 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 leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- 3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- 3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
- 3.2.6. Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

### **3.3. Voirie**

- 3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
  - assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.
- 3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.
- 3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- 3.3.4. La création de pistes cyclables pourra être imposée aux voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage de pistes cyclables existant ou prévu.
- 3.3.5. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

## **ARTICLE UR-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

## **4.2. Assainissement**

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

### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le département, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).
- Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### **4.2.2. Eaux résiduaires des activités**

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

- L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **4.3. Eaux pluviales**

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

4.3.2. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2010-2015 et sur le zonage pluvial départemental qui a été adopté par délibération du Conseil Général n°2014-3.5.8.33. du 19/05/2014 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

4.3.3. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau respectera les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

4.3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.3.5. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.3.6. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou infiltration.

En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

### **4.4. Eaux souterraines**

4.4.1. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.5. Déchets**

4.5.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

### **ARTICLE UR-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

### **ARTICLE UR-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1 Dispositions générales**

6.1.1 En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport à l'alignement ne pouvant être inférieur à 4 mètres minimum.

6.1.2 Toutefois, la distance horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé (ou de la limite constructible obligatoire) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.1.3 Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

6.1.4 Les constructions devront respecter le gabarit d'îlot.

6.1.5 Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation :

1. soit à l'alignement de la rue,
2. soit par un alignement sur une construction voisine.

#### **6.2 Dispositions applicables aux constructions existantes**

6.2.1 Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

→ Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction;

- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
  - Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment et sous réserve que la partie en extension respecte les dispositions de l'alinéa 6.1.4.
- 6.2.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul **ou sur le domaine public**, sont autorisées.
- 6.2.3 Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière par rapport à la marge de recul peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

### **6.3 Dispositions particulières**

- 6.3.1 Dans le cas de la construction d'un escalier extérieur, l'implantation de celui-ci pourra se faire à l'intérieur de la marge de recul obligatoire.
- 6.3.2 Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

## **ARTICLE UR-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle dans une bande de 20 mètres :** Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :

- 7.1.1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales
- 7.1.2 En cas de retrait des constructions sur limite séparative latérale, les marges définies à l'article 7.3. ci-après doivent être respectées

### **7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle au-delà de la bande de 20 mètres :** Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :

- 7.2.1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle conformément aux marges de retrait définies à l'article 7.3.

### **7.3 Implantation en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle (avec marge d'isolement)**

- 7.3.1 Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la façade de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L=H$  sans pouvoir être inférieure à 8 m minimum.

- 7.3.2 Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la marge d'isolement peut être ramenée à  $L = H/2$  sans pouvoir être inférieure à 2,50 m minimum.
- 7.3.3 Dans les secteurs compris dans le PPRI, le calcul du retrait pourra être minoré de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connues.

#### **7.4 Dispositions applicables aux immeubles existants**

- 7.4.1 Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :
- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble;
  - Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
  - Pour des travaux d'extension réalisés dans la continuité des façades latérales existantes dans une bande de 20m mesurée depuis l'alignement de la voie.
  - Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1, 7.2, 7.3 et 7.4.
- 7.4.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.
- 7.4.3 Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière et que toutes les dispositions soient prises pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines.

#### **7.5 Dispositions particulières**

- 7.5.1 Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 2,50 m de hauteur pour l'habitation et 3,50 m pour le commerce ou l'artisanat, et n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 7.5.2 Lorsqu'une servitude de cour commune ou de vue pourra être négociée avec le propriétaire d'un fond voisin, il sera possible de construire sur les limites séparatives concernées et ce au-delà de la bande de 20 mètres.
- 7.5.3 Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

### **ARTICLE UR-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

## **8.1 Prospects**

- 8.1.1 La distance (L) entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur **façade** (H) du bâtiment le plus haut.
- 8.1.2 Cette distance minimum est toutefois ramenée à 2,50 m :
- lorsque qu'il s'agit d'une construction à destination d'annexe d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et d'une **SHOB surface de plancher** inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
  - Lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la construction non contiguë est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil (verre dormant) respectant les dispositions de l'article 677 du même Code.
- 8.1.3 Dans les secteurs compris dans le PPRI, le calcul du retrait pourra être minoré de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connues.

## **8.2 Bâtiments existants**

- 8.2.1 La surélévation des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en en surélévation respecte les autres règles du présent règlement.

## **8.3 Dispositions particulières**

- 8.3.1 Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

# **ARTICLE UR-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

## **9.1 Disposition générale**

- 9.1.1 Dans une bande de 20 mètres à compter de la voie, l'emprise au sol est limitée à 50%.
- 9.1.2 Au-delà de la bande de 20 mètres, l'emprise au sol est limitée à 10 %.
- 9.1.3 **Pour les parcelles issues d'une division depuis moins de 10 ans, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du lot divisé.**

## **9.2 Dispositions particulières**

- 9.2.1 Dans le secteur URc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 %.
- 9.2.2 L'emprise au sol des constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et à l'hébergement hôtelier est limitée à 40% de la superficie du terrain.
- 9.2.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC), l'emprise au sol n'est pas limitée.

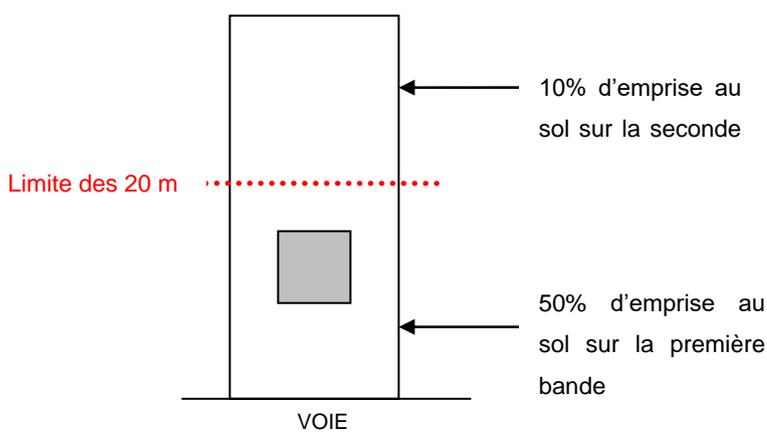
9.2.4 Dans les espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage, l'extension des constructions existantes ou les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain.

### 9.3 Dispositions relatives aux constructions existantes :

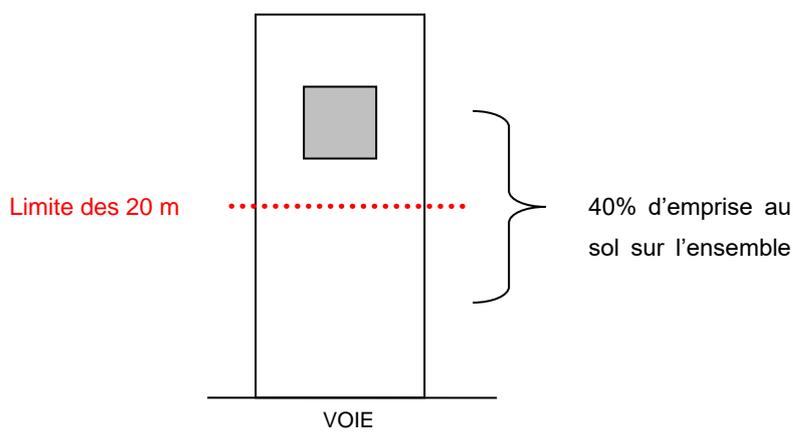
9.3.1 Pour les constructions existantes situées au-delà de la bande des 20 mètres à compte de la voie ou sur la limite, l'emprise au sol est limitée à 40 % sur l'ensemble de l'unité foncière.

9.3.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées. Ces saillies ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

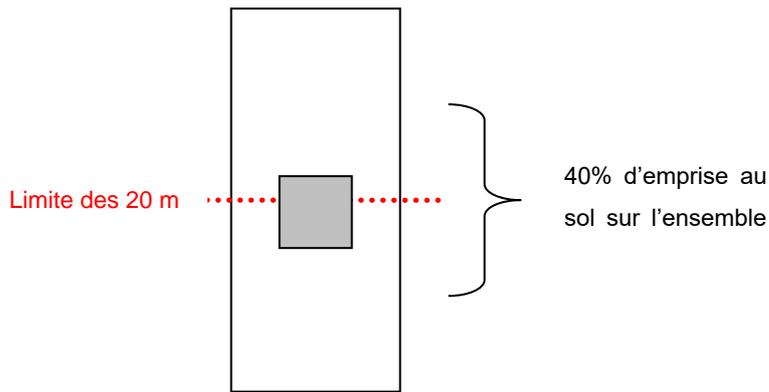
#### Cas 1 : construction nouvelle ou existante dans la bande des 20 m



#### Cas 2 : construction existante au-delà de la bande des 20 m



### Cas 3 : construction existante sur la bande des 20



## ARTICLE UR-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Définition et mode de calcul de la hauteur

- 10.1.1 La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faitage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- 10.1.2 La hauteur façade est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé de la façade.
- 10.1.3 Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 10.1.4 La hauteur des constructions comprises dans le PPRI pourra être majorée de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connu.

### 10.2 Hauteur des constructions

- 10.2.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m et la hauteur façade est limitée à 7 mètres.

### 10.3 Dispositions particulières

- 10.3.1 Dans le secteur URc, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m et la hauteur façade est limitée à 9 m.
- 10.3.2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

#### **10.4 Travaux sur les constructions existantes.**

10.4.1 Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux d'aménagement de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

## **ARTICLE UR-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1 Aspect extérieur des constructions**

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

11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. **Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.**

11.1.3 L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

Pour les habitations, les toitures terrasses sont interdites exception faite des annexes, garages et des décrochements partiels à rez-de-Chaussée.

### **11.2 Clôtures sur voie**

11.2.1 Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus, néanmoins, pour des raisons d'harmonie avec les clôtures voisines les parties pleines pourront atteindre la moitié de la hauteur de la clôture

#### **11.2.2 Clôtures sur les limites séparatives**

- i. En limites séparatives, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2,50 m ; cette hauteur maximum est portée à 3,50 m pour les clôtures d'activités susceptibles de provoquer des nuisances. **Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en**

présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.

- ii. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être ajourées, et présenter les caractéristiques suivantes :
  - Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
  - Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue
  - Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

## ARTICLE UR-12 : STATIONNEMENT

---

### 12.1 Dispositions générales

12.1.1 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

12.1.2 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

~~12.1.3 En application de l'article L.123-1-3 L.151-5 du code de l'urbanisme, lorsque les constructions à usages d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.~~

12.1.3 L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (article R 111-4 du code de l'urbanisme).

12.1.4 Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- marge de recul : 6 mètres

12.1.5 Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'Urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

## 12.2 Norme de stationnement pour les véhicules ~~4-roues et plus~~ motorisés

### 12.2.1 Nombre de places à réaliser

→ **Mode de calcul** : Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m<sup>2</sup>). Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.

→ **Constructions neuves et Surfaces de plancher créés**

Destination et nature de la Construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les constructions situées à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour <del>4</del> 2 logements
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 7 <del>chambres</del> logements
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	1 place pour 10 <del>chambres</del> logements
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m <sup>2</sup> et moins de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m <sup>2</sup> et moins de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de vente
Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de <del>50</del> 150 chambres.
Bureaux	<del>1 place maximum pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</del>

	<p>Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 60m<sup>2</sup> de SDP à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.</p> <p>Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 50m<sup>2</sup> de SDP à plus de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.</p>
--	--

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.
- **Dispositions particulières pour les constructions existantes :**
- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m<sup>2</sup> maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
  - Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.
- En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
- Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
  - Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
  - Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.
- 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## 12.3 Normes pour les deux roues non motorisées

### 12.3.1 Nombre de places à réaliser

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas <del>1 m<sup>2</sup> de surface de stationnement minimum par logement</del> ; avec un local couvert de d'une superficie minimale de 3 à 20 m <sup>2</sup> minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	<del>0,5</del> 1,5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher moins la surface des réserves et a minima 1 place pour 10 employés
Industrie	1 place minimum pour 10 employés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Pour les établissements scolaires, il sera exigé à minima 1 place pour 8 à 12 élèves

### 12.3.2 Le dispositif de de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.
- L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.
- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadencés par le cadre et la roue.

12.3.3 **Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

12.3.4 Toutes les nouvelles constructions devront suivant leurs destinations, se conformer aux dispositions du Code de l'Habitation et de la Construction relatives aux

installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, introduites par le Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016.

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

---

### 13.1 Dispositions générales

13.1.1 Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan annexé au présent règlement, suivant légende, sont soumis aux dispositions des articles ~~L.130-1~~ L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

~~13.1.2 Les espaces verts protégés~~ : ~~Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » :~~

- ~~→ Aucune construction nouvelle au-dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Les éventuelles constructions existantes en sous-sol peuvent être maintenues et réhabilitées mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.~~
- ~~→ Seuls sont autorisés des aménagements légers (sentiers piétons et/ou vélo) et des installations de loisirs de types aires de jeux, bancs, kiosques, aires de stationnement pour vélos...~~
- ~~→ Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.~~
- ~~→ Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...)~~

13.1.2 Les espaces paysagers protégés : Des espaces paysagers à protéger sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Au sein des espaces paysagers protégés, sont seulement admis :

1. les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
2. les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document ;

3. les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;

4. Les clôtures ajourées

5. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet adapté aux conditions locales.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

### 13.1.3 Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage ~~« plan du patrimoine architectural urbain et paysager »~~ sont protégés au titre de l'article ~~L.123-1-5.7~~ L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. ~~Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.~~ Les sujets abattus sont obligatoirement remplacés par des arbres équivalents cohérents selon les critères esthétiques.

L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant.

### 13.1.4 Les arbres remarquables

A proximité immédiate du pied d'un arbre remarquable repéré par les documents graphiques, pour ne pas mettre en péril leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre. Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre selon l'Inventaire des arbres remarquables en annexe.

Tout abattage doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

## **13.2 Obligation de planter**

### **13.2.1 Principes généraux.**

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, ~~comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées.~~ dans lesquels les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).
- Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'Annexe végétale présente dans les annexes du présent règlement ainsi qu'à la Charte de l'Arbre de la Ville.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. ~~Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.~~
- Les plantations existantes sont identifiées et le patrimoine arboré est maintenu dans la mesure du possible avec des espaces suffisants et des mesures de protection pour assurer sa conservation.
- En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre, d'essences diversifiées et adaptées selon l'Annexe végétale et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables ...)
- Les plantations d'arbres font l'objet d'une demande d'autorisation lorsqu'elles sont situées dans les sites inscrits.
- Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par une replantation équivalente lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.

Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> d'espaces libres à adapter à la qualité du sol. Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

- Les aires de stationnement créés en surface doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

La marge de recul existante ou créée doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des éléments paysager.

### 13.2.2 Surface totale plantée de pleine terre

→ ~~Définition : La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :~~

- ~~Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1~~
- ~~Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15 (Svi) : coefficient 0,5~~
- ~~Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2~~

~~La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :~~

$$~~S = Spt + (Svi \times 0,5) + (Smv \times 0,2)~~$$

**Définition :** la Pleine terre est caractérisée par une épaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

#### Surfaces de pleine terre minimum

La surface de pleine terre doit être au minimum de **30%** de la superficie totale de l'unité foncière. Cette surface de pleine terre pourra s'accompagner d'une végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 30 cm.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UR-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.**

Sans objet

## **ARTICLE UR-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### 15.1 Gestion des eaux pluviales

→ Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

## **15.2 Collecte des déchets**

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

## **15.3 Constructions nouvelles et existantes**

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

## **15.4 Performances acoustiques**

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

# LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone couvre la partie du territoire communal actuellement affectée essentiellement à l'accueil d'activités économiques. L'habitat nouveau est exclu de cette zone.

Elle comprend des secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- Le secteur UEa
- Le secteur UEf
- Le secteur UE<sub>In</sub> (Quartier Lugo nord)
- Le secteur UE<sub>Is</sub> (Quartier Lugo sud)

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

## ARTICLE UE-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- 1.1. Les établissements à usage d'activité agricole,
- 1.2. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.3. Les caravanes ou habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- 1.4. Les garages collectifs de caravanes et d'habitations légères de loisirs,
- 1.5. L'ouverture et l'extension de carrières,
- 1.6. Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- 1.7. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation,
- 1.8. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation à ciel ouvert dans le secteur UE<sub>In</sub>,
- 1.9. Dans le périmètre de protection des prises d'eau en Seine de l'usine de Choisy-le-Roi :
  - 1.9.1. L'implantation ou l'extension de toute ICPE, y compris ses ouvrages de rejet, soumis à autorisation et présentant un risque clairement identifié d'atteinte à la qualité de la Seine.
  - 1.9.2. La création de toute installation de transit, de stockage et/ou traitement de déchets et de tout dépôt sauvage de déchets. L'extension de ce type d'installation est interdite à moins de 15 m des berges
- 1.10. Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.

## **ARTICLE UE-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- 2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- 2.2. Dans le secteur UEf, les exhaussements des sols à condition qu'ils reçoivent un traitement paysager et végétalisé et qu'ils participent à la réduction des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport ferroviaire ;
- 2.3. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- 2.4. Les dépôts et entrepôts, sous réserve qu'ils soient directement liés et rendus nécessaires à l'activité admise dans la zone, à l'exception des secteurs UEf et UE<sub>in</sub> où aucune condition ne s'applique.
- 2.5. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- 2.6. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie depuis moins de 10 ans à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et dans la mesure où la reconstruction respecte les règles de construction et d'aménagement du PPRI
- 2.7. Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- 2.8. A l'intérieur du périmètre d'étude délimité sur le plan de zonage, établi en application de l'article L. 123-2 a) du Code de l'urbanisme, les constructions ou installation d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup> et l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- 2.9. Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire ou au projet de tramway T9 Paris – Orly-ville **et aux infrastructures de transport en commun.**
- 2.10. Au sein du périmètre défini au titre de l'article ~~R.123-11-b~~ R.151-50 du code de l'urbanisme (matérialisé sur le plan de zonage), les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles ne dégradent pas les conditions d'accès aux façades par les services de secours, compte-tenu des contraintes imposées par la présence de la ligne aérienne de contact du tramway T9 Paris-Orly ville.

## **ARTICLE UE-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conforme à la législation en vigueur.

### **3.2. Accès routier**

3.2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées 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 leur nature et de l'intensité du trafic.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.2.6. Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

### **3.3. Voirie**

3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
- assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.

3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

- 3.3.4. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.
- 3.3.5. La création de pistes cyclables pourra être imposée pour les voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage cyclable existant ou à créer.

## **ARTICLE UE-4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

### **4.2. Assainissement**

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

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le département, il respectera les dispositions du Règlement de Service

Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).

- Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.2.2. Eaux résiduaire des activités**

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaire et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **4.3. Eaux pluviales**

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

4.3.2. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2010-2015 et sur le zonage pluvial départemental qui a été adopté par délibération du Conseil Général n°2014-3.5.8.33. du 19/05/2014 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

4.3.3. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau respectera les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

4.3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.3.5. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres

dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.3.6. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou infiltration.

En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

#### **4.4. Eaux souterraines**

4.4.1. les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.5. Déchets**

4.5.1. Les constructions doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

## **ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport à l'alignement ne pouvant être inférieur à 5 mètres minimum.

6.1.2. Toutefois, la distance horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé (ou de la limite constructible obligatoire) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.1.3. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

6.1.4. Les constructions devront respecter le gabarit d'îlot.

6.1.5. Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation :

→ soit à l'alignement de la rue,

→ soit par un alignement sur une construction voisine.

6.1.6. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

### **6.2. Dispositions applicables aux constructions existantes**

6.2.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

→ Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction;

→ Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

→ Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment et sous réserve que la partie en extension respecte les dispositions de l'alinéa 6.1.6.

6.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.

6.2.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière par rapport à la marge de recul peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

## **ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1. Implantation sur les limites séparatives latérales**

7.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales

7.1.2. Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites de fond de parcelle dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 3,5 mètres mesurés à compter du niveau du terrain naturel.

### **7.2. Implantation en retrait des limites séparatives latérales**

7.2.1. En cas de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives latérales, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L=H$  sans pouvoir être inférieure à 7 m minimum.

7.2.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 du Code civil, respectant les dispositions de l'article 677 du même code, la marge d'isolement peut être ramené à  $L=H/2$  sans pouvoir être inférieure à 3,50 m minimum.

7.2.3. Dispositions particulières aux secteurs UE<sub>in</sub> et UE<sub>ls</sub> : La marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur les limites séparatives doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas trois fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L=H/3$ .

### **7.3. Dispositions applicables aux immeubles existants**

7.3.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :

→ Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble;

→ Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

→ Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1 et 7.2.

7.3.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.

#### **7.4. Dispositions particulières**

7.4.1. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

### **ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- 8.1. Une distance d'au moins 6 m est exigée entre deux constructions non contiguës.
- 8.2. Lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la construction non contiguë est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil (verre dormant) respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la distance entre les deux bâtiments peut être ramené à 3 mètres.
- 8.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), aucune distance entre deux constructions n'est imposée.

### **ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **9.1. Dispositions générales**

9.1.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

#### **9.2. Dispositions particulières**

9.2.1. Dans le secteur UE<sub>In</sub>, l'emprise au sol des constructions est limitée à 75 % de l'unité foncière.

9.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul, **et sur le domaine public** sont autorisées. Ces saillies ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

9.2.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), l'emprise au sol n'est pas limitée.

## **ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur**

- 10.1.1. La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faitage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- 10.1.2. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures nécessaires à la production d'eau potable (silos, équipements divers...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 10.1.3. La hauteur des constructions comprises dans le PPRI pourra être majorée de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connu.

### **10.2. Hauteur maximale des constructions**

- 10.2.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

### **10.3. Dispositions particulières**

- 10.3.1. Dans le secteur UE<sub>a</sub>, la hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres.
- 10.3.2. Dans le secteur UE<sub>in</sub>, la hauteur maximale des constructions est fixée à 37 mètres.
- 10.3.3. Dans le secteur UE<sub>is</sub>, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres.

### **10.4. Travaux sur les constructions existantes.**

- 10.4.1. Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux d'aménagement de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

## **ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1 Aspect extérieur des constructions**

- 11.1.1 Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.
- 11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 11.1.3 L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. **Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne**

peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

**11.1.4** Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

**11.1.5** Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions voisines.

**11.1.6** L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

**11.1.7** Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

## **11.2** Clôtures sur voie

**11.2.1** Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus.

### **11.2.2** Clôtures sur les autres limites du terrain

**11.2.3** En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit d'un dispositif à claire-voie.

**11.2.4** Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.

**11.2.5** Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être constituées d'un dispositif à claire-voie, et présenter les caractéristiques suivantes :

11.2.5.1 Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,

11.2.5.2 Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue

11.2.5.3 Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

11.2.6 Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être ajourées, et présenter les caractéristiques suivantes :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue,
- Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

### **11.3. Dispositions particulières**

11.3.1. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## **ARTICLE UE-12 : STATIONNEMENT**

---

### **12.1. Dispositions générales**

12.1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

12.1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

12.1.3. Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- marge de recul : 6 mètres

12.1.4. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

### **12.2. Norme de stationnement pour les véhicules 4-roues et plus motorisés**

#### **12.2.1. Nombre de places à réaliser**

- **Mode de calcul** : Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m<sup>2</sup>). Lorsque le nombre total de places n'est pas un

nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.

→ **Constructions neuves et Surfaces de plancher créés**

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les constructions situées à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour <del>4</del> 2 logements
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 7 <del>chambres</del> logements
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	1 place pour 10 <del>chambres</del> logements
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m <sup>2</sup> et moins de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m <sup>2</sup> et moins de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de vente
Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de <del>50</del> 150 chambres.
Bureaux	<del>1 place maximum pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</del> Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 60m <sup>2</sup> de SDP à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 50m <sup>2</sup> de SDP à plus de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.

→ **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre

aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

→ **Pour les constructions à usage d'activités industrielles et d'entreposage**, sur la même unité foncière doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

→ **Dispositions particulières pour les constructions existantes :**

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m<sup>2</sup> maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
- Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.

→ En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
- Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.

→ 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## 12.3. Normes pour les deux roues non motorisés

### 12.3.1. Nombre de places à réaliser

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas <del>1 m<sup>2</sup> de surface de stationnement minimum par logement</del> ; avec un local couvert <del>de</del> d'une superficie minimale de 3 à 20 m <sup>2</sup> minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	<del>0,5</del> 1,5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher moins la surface des réserves <del>et a minima</del> 1 place pour 10 employés
Industrie	1 place minimum pour 10 employés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Pour les établissements scolaires, il sera exigé à minima 1 place pour 8 à 12 élèves

### 12.3.2. **Le dispositif de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :**

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.
- L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.
- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

12.3.3. **Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

12.3.4. Toutes les nouvelles constructions devront suivant leurs destinations, se conformer aux dispositions du Code de l'Habitation et de la Construction relatives aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, introduites par le Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016.

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

---

### 13.1. Dispositions générales

#### 13.1.1. Espaces boisés classés : sans objet

~~13.1.2 Les espaces verts protégés : Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » :~~

- ~~→ Aucune construction nouvelle au-dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Les éventuelles constructions existantes en sous-sol peuvent être maintenues et réhabilitées mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.~~
- ~~→ Seuls sont autorisés des aménagements légers (sentiers piétons et/ou vélo) et des installations de loisirs de types aires de jeux, bancs, kiosques, aires de stationnement pour vélos...~~
- ~~→ Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.~~
- ~~→ Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...)~~

13.1.2 Les espaces paysagers protégés : Des espaces paysagers à protéger sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Au sein des espaces paysagers protégés, sont seulement admis :

1. les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
2. les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document ;
3. les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;
4. Les clôtures ajourées
5. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet adapté aux conditions locales.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

### 13.1.3 Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage ~~« plan du patrimoine architectural urbain et paysager »~~ sont protégés au titre de l'article ~~L.123-1-5.7~~ L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. ~~Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.~~ Les sujets abattus sont obligatoirement remplacés par des arbres équivalents cohérents selon les critères esthétiques.

L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant

### 13.1.4 Les arbres remarquables

A proximité immédiate du pied d'un arbre remarquable repéré par les documents graphiques, pour ne pas mettre en péril leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre. Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre selon l'Inventaire des arbres remarquables en annexe.

Tout abattage doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

## 13.2 Obligation de planter

### 13.2.1 Principes généraux.

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, ~~comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées~~ dans lesquels les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).
- Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'Annexe végétale présente dans les annexes du présent règlement ainsi qu'à la Charte de l'Arbre de la Ville.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. ~~Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.~~
- Les plantations existantes sont identifiées et le patrimoine arboré est maintenu dans la mesure du possible avec des espaces suffisants et des mesures de protection pour assurer sa conservation.
- En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre, d'essences diversifiées et adaptées selon l'Annexe végétale et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables ...)
- Les plantations d'arbres font l'objet d'une demande d'autorisation lorsqu'elles sont situées dans les sites inscrits.
- Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par une replantation équivalente lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.
- Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> d'espaces libres à adapter à la qualité du sol, hors emprise ferroviaire.
- Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.
- Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.
- Les aires de stationnement créés en surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.  
La marge de recul existante ou créée doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des éléments paysager.

### 13.2.2 Surface totale plantée

→ Définition : ~~La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :~~

- ~~Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1~~

▪ ~~Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15 cm (Svi) :~~  
coefficient 0,5

▪ ~~Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2~~

~~La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :~~

$$S = S_{pt} + (S_{vi} \times 0,5) + (S_{mv} \times 0,2)$$

**13.2.2. Définition :** la Pleine terre est caractérisée par une épaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

→ Surfaces ~~plantées~~ de pleine terre minimum

• ~~Dispositions générales :~~ La surface totale plantée doit être au minimum de xx% de la superficie totale de l'unité foncière.

La surface de pleine terre doit être au minimum de **20%** de la superficie totale de l'unité foncière

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux emprises ferroviaires.

## **ARTICLE UE-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.**

---

Sans objet

## **ARTICLE UE-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

### **15.1 Gestion des eaux pluviales**

→ Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

→ La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

### **15.2 Collecte des déchets**

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

### **15.3 Constructions nouvelles et existantes**

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

### **15.4 Performances acoustiques**

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

# LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZD

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone correspond au quartier couvert par le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Docteur Roux.

Elle comprend des secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- Le secteur UZDA, principalement affecté aux logements, aux équipements, aux commerces et aux services et activités compatibles avec le bon fonctionnement de la zone.
- Le secteur UZDB, concernant les parcelles sur lesquelles les constructions existantes peuvent être conservées.
- Le secteur UZDc, affecté aux constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles.

Certaines dispositions réglementaires applicables à chaque secteur sont précisées dans le document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZD »

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

## **ARTICLE UZD-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

- 1.1. Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.

## **ARTICLE UZD-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **2.1. Dans les secteurs UZD<sub>A</sub> et UZD<sub>B</sub> sont autorisés**

- 2.1.1. Les constructions destinées à l'habitat,
- 2.1.2. Les équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- 2.1.3. L'implantation de services, bureaux et commerces,
- 2.1.4. Les locaux techniques et les parcs de stationnement souterrains indispensables au bon fonctionnement de la zone,
- 2.1.5. Les aménagements paysagers,
- 2.1.6. Les clôtures,
- 2.1.7. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

### **2.2. Dans le secteur UZD<sub>C</sub> sont autorisés**

- 2.2.1. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles.
- 2.2.2. Les locaux techniques indispensables au bon fonctionnement des parcs de stationnement
- 2.2.3. Les clôtures.

## **ARTICLE UZD-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, dont les caractéristiques, ainsi que celles des accès, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...)
- 3.2. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2.1. Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

### **3.3. Dispositions particulières applicables au secteur UZDA**

3.3.1. Conditions techniques applicables aux voies publiques ou privées :

- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains avoisinants.
- Elles doivent avoir une largeur égale ou supérieure à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3.3.2. Conditions techniques applicables aux accès particuliers et desserte des places de stationnement

- Les accès particuliers doivent satisfaire tant en largeur qu'en longueur aux prescriptions de défense contre l'incendie et protection civile.
- Les places de stationnement réalisées sur une propriété doivent être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière, et non par accès directs sur la voie.

### **3.4. Dispositions particulières applicables au secteur UZDB**

3.4.1. Les voies et passages nouveaux créés dans la ZAC ou par les constructeurs sont exclusivement destinés à l'amélioration du stationnement, à la desserte des constructions prévues par la ZAC et à l'amélioration de la circulation piétonne du secteur.

3.4.2. Conditions techniques applicables aux accès particuliers :

- Avoir au minimum 3,50 m de largeur
- Avoir moins de 50,00 m de longueur

3.4.3. Conditions particulières applicables aux voies privées

- Sont considérées comme « voies privées » les accès ou circulations ouverts au public. Les accès particuliers ou voies internes, accessibles à partir d'un bateau sur trottoir, ne sont pas considérées comme « voies privées ».
- Les voies privées devront avoir une largeur égale ou supérieure à 8,00 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3.4.4. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

### **3.5. Dispositions particulières applicables au secteur UZDc**

#### 3.5.1. Conditions techniques applicables aux voies publiques ou privées :

- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains avoisinants.
- Elles doivent avoir une largeur égale ou supérieure à 6 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

#### 3.5.2. Conditions techniques applicables aux accès particuliers et desserte des places de stationnement

- Les accès particuliers doivent satisfaire tant en largeur qu'en longueur aux prescriptions de défense contre l'incendie et protection civile.

## **ARTICLE UZD-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

- 4.1. Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordements aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.
- 4.2. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3. Toute construction doit disposer d'un réseau intérieur du type séparatif.
- 4.4. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du propriétaire de l'immeuble intéressé.
- 4.5. Pour la collecte des ordures ménagères, l'aménagement d'un local ou d'un emplacement approprié pour le rangement de containers doit être prévu à l'intérieur de toute propriété.

## **ARTICLE UZD-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet

## **ARTICLE UZD-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1. Dispositions relatives au secteur UZDA**

- 6.1.1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou futur de l'espace public ou en retrait, sauf indications portées au document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZD » et définissant un « alignement impératif ».
- 6.1.2. Dans le cas où le document graphique impose un « alignement impératif » pour une façade ou une portion de façade, cet alignement s'impose uniquement sur les trois premiers niveaux. Des retraits de façade sont autorisés par rapport à cet alignement sur la section concernée sous réserve qu'ils ne dépassent pas 30 % du linéaire de façade imposé à l'alignement.
- 6.1.3. Les saillies de façade sont autorisées sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente (mairie, département).
- 6.1.4. Lorsque la mention « alignement indicatif » est portée au document graphique, le principe d'un front construit doit être respecté, sans que sa continuité ni son implantation exacte ne soient imposées.
- 6.1.5. Les équipements publics d'intérêt général ne sont pas concernés par les règles énoncées au présent article.

## **6.2. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>B</sub>**

- 6.2.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait ou à l'alignement et ce en fonction de l'implantation des constructions voisines et dans un souci d'harmonie.
- 6.2.2. Ces dispositions sont applicables à toute la hauteur des constructions, à l'exception des dispositions particulières relatives aux balcons et saillies qui pourront être autorisées, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, à l'aplomb des espaces publics, et à l'exception du dernier niveau qui pourra être réalisé en retrait.

## **ARTICLE UZD-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>A</sub>**

- 7.1.1. Dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement par rapport aux voies ou espaces publics, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.
- 7.1.2. Au-delà de cette bande de 30 m, les constructions sont autorisées uniquement en retrait des limites séparatives, sauf pour les constructions dont la hauteur plafond est inférieure ou égale à 6 m. celles-ci peuvent s'implanter en limite si elles ne comportent pas de baies.
- 7.1.3. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- 7.1.4. En cas de retrait par rapport aux limites, celui-ci doit être au moins égal :

- A la hauteur de façade du bâtiment diminué de 3 m ( $L=H-3$ ) si la façade comporte des baies, avec un minimum de 8 m, sauf convention résultant d'un contrat de cour commune
- Dans les autres cas, à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment diminué de 3 m ( $L=H/2-3$ ) avec un minimum de 2,50 m.

#### 7.1.5. En cas d'implantation sur une limite séparative :

- La longueur de pignon mitoyen sur chaque limite séparative ne peut excéder 15 m, à l'exception des constructions dont la hauteur plafond est inférieure ou égale à 6 m.
- Lorsqu'un pignon est implanté sur une limite séparative, des décrochements et retraits partiels par rapport à la limite séparative sont autorisés sous réserve que les portions de pignons en retrait ne comportent pas de baies et que leur linéaire ne dépasse pas 30 % du linéaire de pignon concerné. Dans ce cas, il n'est pas fait application de la règle de retrait pour les portions de pignons en décrochement, si le retrait est inférieur ou égal à 5 m par rapport à la limite séparative.
- Dans le cas où une construction nouvelle s'implante sur une limite séparative en mitoyenneté d'un bâtiment existant n'atteignant pas les hauteurs maximales autorisées, des retraits inférieurs à la règle générale peuvent être autorisés sur les niveaux situés au-dessus du plafond du bâtiment existant mitoyen, sous réserve que les murs soient aveugles ou ne présentent que des ouvertures dont les allèges sont à plus de 1,90 m du sol. En cas de baies autres que celles définies précédemment, un retrait de 8 m minimum doit être respecté.

## **7.2. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>B</sub>**

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

7.2.2. Dans une bande de 30 m comptée à partir de la marge de recul imposée à l'article 6, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

- Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes doivent si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.
- En limite séparative de fond de parcelle, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés ci-après (7.2.4).
- Lorsqu'un pignon est implanté sur une limite séparative, des décrochements et retraits partiels par rapport à la limite séparative sont autorisés sous réserve que les portions de pignons en retrait ne comportent pas de baies principales et que leur linéaire ne dépasse pas 30 % du linéaire de pignon concerné. Dans ce cas, il n'est pas fait application de la règle de retrait pour les portions de pignons en décrochement, si le retrait est inférieur ou égal à 5 m par rapport à la limite séparative.

7.2.3. Au-delà de la bande de 30 m, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal

- A la hauteur de la façade si celle-ci comporte des baies
- A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 en cas de murs aveugle.

#### 7.2.4. Dispositions particulières :

- Peuvent être implantés en limite séparative :
  - Les bâtiments annexes, à condition que leur hauteur plafond ne dépasse pas 2,50 m.
  - En cas d'activité ou de commerce, les bâtiments destinés à l'activité ou au commerce, à condition que leur hauteur plafond ne dépasse pas 3,50 m.
  - Lorsqu'une servitude de cour commune ou de vue pourra être négociée avec le propriétaire d'un fond voisin, il sera possible de construire sur les limites séparatives concernées et ce au-delà de la bande de 30 m.
- Les règles générales peuvent être modifiées pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ; pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- Il peut être exigé que les cours et espaces libres réservés à l'intérieur d'une propriété pour l'éclaircissement et l'aération des locaux affectés à l'habitation et au travail de jour et de nuit ne soient pas fermés par une construction nouvelle, mais soient maintenus en communication par un de leurs côtés au moins sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée avec les cours ou espaces libres voisins ou avec les marges d'isolement réservées le long des limites séparatives.

#### **7.3. Dispositions relatives au secteur UZP<sub>C</sub>**

7.3.1. Les constructions peuvent s'implanter soit en mitoyenneté, soit en retrait.

7.3.2. En cas de retrait par rapport aux limites, celui-ci doit être au moins égal à :

- 5 m si la façade comporte des baies,
- 2,50 m en cas de mu aveugle.

## **ARTICLE UZD-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

#### **8.1. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>A</sub>**

8.1.1. Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être implantées selon les règles suivantes :

- La distance entre deux bâtiments doit être supérieure ou égale à la hauteur de façade du bâtiment le plus haut diminuée de 3 m ( $L=H-3$ ) si l'une des façades comporte des baies, avec un minimum de 8 m.
- En cas de murs aveugle, cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment le plus haut diminuée de 3 m ( $L=H/2-3$ ) avec un minimum de 2,50 m.

#### **8.2. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>B</sub>**

8.2.1. Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

→ A la hauteur de la façade du bâtiment si la façade comporte des baies

→ A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m en cas de mur aveugle.

8.2.2. Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade peut être prise à partir de la terrasse et non du sol naturel.

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

8.2.4. La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

### **8.3. Dispositions relatives au secteur UZDc**

8.3.1. Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être implantées selon les règles suivantes :

→ La distance entre deux bâtiments doit être supérieure ou égale à 5 m si l'une des façades comporte des baies

→ Cette distance doit être supérieure ou égale à 2,50 m dans les autres cas

## **ARTICLE UZD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **9.1. Dispositions relatives au secteur UZDA**

9.1.1. L'emprise au sol des constructions en superstructure ne peut excéder 60 % de l'assiette foncière.

9.1.2. En cas de construction de commerces, d'activités, de parkings ou de CINASPIC, ce pourcentage peut être porté à 100 % en rez-de-chaussée.

9.1.3. Les constructions en sous-sol telles que les parkings peuvent occuper 100 % de l'assiette foncière.

9.1.4. Les CINASPIC ne sont pas concernés par les règles énoncées au présent article.

### **9.2. Dispositions relatives au secteur UZDB**

9.2.1. L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 60 %. En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée sous réserve de compatibilité avec l'article 14.

## **ARTICLE UZD-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>A</sub>**

- 10.1.1. Dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement imposée par rapport aux voies ou espaces publics, la hauteur de façade et la hauteur absolue des constructions ne peuvent excéder les hauteurs indiquées au document graphique « Dispositions règlementaires applicables à la zone UZD ».
- 10.1.2. La hauteur de façade et la hauteur absolue peuvent être augmentées respectivement d'1 m pour les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par des commerces ou des équipements publics d'intérêt général.
- 10.1.3. Lorsque des hauteurs différentes sont indiquées au document graphique sur un même linéaire de façade, les hauteurs maximales doivent être respectées dans les intervalles indicatifs repérés sur le plan sous la légende « limite indicative du changement de hauteur ».
- 10.1.4. Lorsqu'une indication « traitement architectural d'angle » est portée au document graphique, la hauteur façade peut atteindre la hauteur absolue.
- 10.1.5. Au-delà de la bande de 30 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, la hauteur plafond est limitée à 16,50 m et la hauteur de pignon en limite séparative de propriété est limitée à 6 m.

### **10.2. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>B</sub>**

- 10.2.1. Sous réserve du respect des autres règles, la hauteur façade et la hauteur absolue des constructions ne peuvent excéder respectivement les valeurs indiquées ci-après :
  - Boulevard de Stalingrad : hauteur absolue 21 m, hauteur façade 18 m
  - Autres voies : hauteur absolue 18 m, hauteur façade 15 m.

### **10.3. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>C</sub>**

- 10.3.1. La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 3,50 m.

## **ARTICLE UDZ-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1. Aspect extérieur des constructions**

- 11.1.1. Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère

architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

- 11.1.4. Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.
- 11.1.5. Une attention particulière doit être portée au rez-de-chaussée des constructions. Les entrées, les locaux communs, les escaliers, les locaux destinés aux commerces, activités ou services, les porches, les passages piétons et les accès aux parcs de stationnement en sous-sol doivent assurer, par leur traitement, une transition de qualité entre les espaces publics et les espaces privés, c'est-à-dire offrir à la perception des piétons un cadre architectural dont tous les détails seront travaillés pour en assurer l'esthétique et la fonctionnalité.
- 11.1.6. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- 11.1.7. Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions voisines.
- 11.1.8. Lorsqu'une nouvelle construction est accolée à un bâtiment comportant une toiture, la réalisation d'une toiture est obligatoire, cette toiture devant être en harmonie avec celle de la construction voisine.
- 11.1.9. Dans le secteur UZDA, lorsqu'une indication « traitement architectural d'angle » est portée au document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZD », les constructions doivent présenter une qualité de nature à affirmer les points forts du site ainsi repérés.

## **11.2. Clôtures sur voie**

- 11.2.1. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.
- 11.2.2. En front à rue, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus, néanmoins, pour des raisons d'harmonie avec les clôtures voisines les parties pleines pourront atteindre la moitié de la hauteur de la clôture

## **11.3. Clôtures sur les limites séparatives**

- 11.3.1. En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit dispositif à claire-voie. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.
- 11.3.2. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être constituées d'un dispositif à claire-voie, et présenter les caractéristiques suivantes :
  - Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
  - Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue
  - Ne pas présenter, sous la cote des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

## ARTICLE UZD-12 : STATIONNEMENT

---

### 12.1. Dispositions relatives aux secteurs UZDA et UZDB

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Si le respect des autres règles de constructions l'exige, les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.
- 12.1.2. Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement, et d'au moins :

Logements	1,5 place par logement de plus de 3 pièces 1,2 place par logement de 3 pièces, 1 place par logement pour les studios et les 2 pièces ainsi que pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat
Commerces ou services	1 place par 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux et activités	1 place par 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements	Non réglementé

- 12.1.3. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement situés en sous-sol doivent comporter à la sortie sur la chaussée des voies publiques, un palier avec une pente maximale de 5 % sur une longueur d'au moins 3,50 m.
- 12.1.4. L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.
- 12.1.5. Les places de stationnements situées en surface doivent dans toute la mesure du possible :
- Soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe ;
  - Soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.
  - Les places de stationnement doivent prioritairement être réalisées sur la parcelle. Elles doivent en tout état de cause être réalisées par le construction à l'intérieur de la ZAC dans un rayon maximum de 150 m par rapport à la parcelle concernée.
- 12.1.6. Des aires de stationnement spécifiques doivent être prévues pour les deux roues.

### 12.2. Dispositions applicables au secteur UZDc

- 12.2.1. Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique selon les règles suivantes :
- 12.2.2. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement situés en sous-sol doivent comporter à la sortie sur la chaussée des voies publiques, un palier avec une pente maximale de 5 % sur une longueur d'au moins 3,50 m.

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

---

**Définition :** La Pleine terre est caractérisée par une épaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

### **Surfaces de pleine terre minimum**

La surface de pleine terre doit être au minimum de **30%** de la superficie totale de l'unité foncière. Cette surface de pleine terre pourra s'accompagner d'une végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 30 cm.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **13.1. Dispositions applicables aux secteurs UZDA et UZDB**

- 13.1.1. La surface réservée aux « espaces verts » doit représenter **30% de pleine terre**.
- 13.1.2. Il est exigé au minimum un arbre de haute tige, ou un équivalent de trois arbustes; par 1 00 m<sup>2</sup> de surface plantée.
- 13.1.3. Les aires de stationnement en surface doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.
- 13.1.4. Les dalles de couverture des parkings et constructions en sous-sol (hors constructions en superstructures, circulations, dessertes et places de stationnement en surfaces, et édifices techniques) et celles des constructions en rez-de-chaussée traitées en toitures terrasses, doivent être traitées en espaces verts. Elles seront comptabilisées dans les surfaces d' « espaces verts » dès lors qu'elles auront une épaisseur minimale de 30 cm de terre végétale.
- 13.1.5. Les équipements publics d'intérêt général du type : poste de distribution EDF, poste de relèvement ou tout autre équipement de ce type, peuvent faire l'objet de conditions particulières.

### **13.2. Dispositions applicables au secteur UZDC**

- 13.2.1. Les aires de stationnement en surface doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>. elles comporteront aussi des plantations d'agrément.
- 13.2.2. Les dalles de couverture des parkings en sous-sol (hors constructions en superstructures, circulations, dessertes et places de stationnement en surface, et édifices technique) et celles des constructions en rez-de-chaussée traitées en toitures terrasses, doivent, en partie, être traitées en espaces verts.

## ARTICLE UZD-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet.

### ~~14.1. Dispositions applicables au secteur UZD<sub>A</sub>~~

- ~~14.1.1. La surface de plancher admise dans le secteur UZD<sub>A</sub> est de 52 000 m<sup>2</sup>, hors équipement publics ou collectifs, dont 1 800 m<sup>2</sup> correspondant aux constructions existantes conservées.~~
- ~~14.1.2. Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics résultent de l'application des règles définies aux articles 3 à 13.~~

### ~~14.2. Dispositions applicables au secteur UZD<sub>B</sub>~~

- ~~14.2.1. La surface de plancher admise dans le secteur UZD<sub>B</sub> est de 8 000 m<sup>2</sup>, dont 5 000 m<sup>2</sup> correspondant aux constructions existantes.~~
- ~~14.2.2. Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics résultent de l'application des règles définies aux articles 3 à 13.~~

### ~~14.3. Dispositions applicables au secteur UZD<sub>C</sub>~~

- ~~14.3.1. La surface de plancher admise dans le secteur UZD<sub>C</sub> est de 4 000 m<sup>2</sup>.~~

## ARTICLE UZD-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 15.1 Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

### 15.2 Collecte des déchets

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

### **15.3 Constructions nouvelles et existantes**

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

### **15.4 Performances acoustiques**

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en oeuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit

## **LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZP**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Cette zone correspond au quartier couvert par le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Port

Elle comprend des secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- Le secteur UZP<sub>A</sub> destiné aux logements pouvant être accompagnés de locaux destinés aux commerces, aux services, aux équipements hôteliers et aux équipements publics.
- Le secteur UZP<sub>B</sub>, destiné aux activités économiques industrielles, artisanales, tertiaires en général, commerciales, de services et aux équipements hôteliers. Il comprend un sous-secteur UZP<sub>Ba</sub> destiné exclusivement à recevoir les installations liées à l'extension de l'activité de production d'eau potable.

- Le secteur UZP<sub>P</sub>, correspond au domaine public fluvial destiné à recevoir les installations portuaires liées à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises et les installations à vocation de loisirs et d'agrément se rattachant au fleuve et les établissements de restauration.

Certaines dispositions réglementaires applicables à chaque secteur sont précisées dans le document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZP ».

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

## **ARTICLE UZP-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

- 1.1. Les installations à usage exclusif d'entrepôts ;
- 1.2. L'ouverture et l'extension de carrière ;
- 1.3. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, en dehors des aires aménagées à cet effet ;
- 1.4. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation ;
- 1.5. Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sauf ceux répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après ;
- 1.6. Dans le secteur UZP<sub>P</sub>, toute occupation et utilisation du sol est interdite, sauf celles répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.

## **ARTICLE UZP-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **2.1. Dispositions applicables aux secteurs UZP<sub>A</sub> et UZP<sub>B</sub>**

- 2.1.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- 2.1.2. La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances
- 2.1.3. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie depuis moins de 10 ans à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et dans la mesure où la reconstruction respecte les règles de construction et d'aménagement du PPRI.

- 2.1.4. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.1.5. Dans le secteur UZP<sub>B</sub>, les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- 2.1.6. Dans le sous-secteur UZB<sub>A</sub>, les installations liées à l'extension de l'activité de production d'eau potable.

## **2.2. Dispositions applicables au secteur UZP<sub>P</sub>**

- 2.2.1. Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans le secteur.
- 2.2.2. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.
- 2.2.3. Les opérations de chargement ou déchargement sur port public.
- 2.2.4. Les installations de stockage, de transformation, de distribution liées à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises.
- 2.2.5. Les occupations et utilisations du sol liées au transport fluvial des personnes.
- 2.2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles sont liées aux abords des voies d'eau, l'animation, les loisirs et le tourisme.
- 2.2.7. Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages;
- 2.2.8. Les locaux de maintenance.
- 2.2.9. Les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable éolienne, solaire, géothermique,
- 2.2.10. Les aires et parcs de stationnement liés aux occupations et utilisations autorisées.
- 2.2.11. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

## **ARTICLE UZP-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conforme à la législation en vigueur.

### **3.2. Accès routier**

3.2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées 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 leur nature et de l'intensité du trafic.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.2.6. Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

### **3.3. Voirie**

3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
- assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.

3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

- 3.3.4. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.
- 3.3.5. La création de pistes cyclables pourra être imposée pour les voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage cyclable existant ou à créer.

## **ARTICLE UZP-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera alors obligatoire et se fera aux frais du propriétaire, qui devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.

→ Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

#### 4.2.2. Eaux résiduelles des activités

→ Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

→ L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### 4.3. Eaux pluviales

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

→ du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,

→ des toitures plantées,

→ de bassins, citernes. ..

4.3.2. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau est limité à 5 litres par seconde et par hectare.

4.3.3. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.3.4. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.3.5. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3.6. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

### 4.4. Eaux souterraines

4.4.1. les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.5. Déchets**

4.5.1. Les constructions doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

### **ARTICLE UZP-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

### **ARTICLE UZP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. Les constructions doivent être implantées tel que figuré sur le document graphiques « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZP » et selon les prescriptions suivantes.

#### **6.2. Voies et emprises publiques bordées par un trait tireté noir sur le document graphique**

6.2.1. Le nu principal de la façade de toute construction sera édifié à l'alignement.

6.2.2. Néanmoins des retraits peuvent être admis :

→ lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,

→ en raison du traitement ou du marquage particulier de l'espace public,

→ pour assurer le confort de vie des logements situés à rez-de-chaussée.

6.2.3. Les retraits ne doivent pas dépasser 30% du linéaire de la façade imposée à l'alignement.

6.2.4 Dans le cas d'un retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement.

#### **6.3. Voies et emprises publiques bordées d'un trait noir continu sur le document graphique ou en bordure du domaine ferroviaire**

6.3.1. Les constructions seront édifiées à l'alignement ou en retrait de celui-ci. Dans le cas d'un retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement.

- 6.3.2. Dans tous les cas, un surplomb du domaine public pourra être admis dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.
- 6.3.3. Dans le cas d'un dernier étage en attique, celui-ci sera en retrait de la façade, avec un minimum de 2 mètres. Toutefois, des retraits inférieurs peuvent être admis sur un maximum de 50% de la longueur de la façade de l'immeuble. Un retrait de plus de 2 mètres pourra être demandé en fonction de l'orientation des constructions par rapport à la Seine.

#### **6.4. Dispositions relatives au secteur UZP<sub>P</sub>**

- 6.4.1. Les constructions et installations ou équipements pourront être implantées en limite des voies et des emprises publiques ou en retrait.
- 6.4.2. Indépendamment des marges de reculement particulières à respecter pour motif de sécurité, les constructions et installations doivent être implantées hors des emprises et tracés prévus pour les voies et accès de desserte.
- 6.4.3. Un passage de sécurité continu, d'une largeur de 1,50 mètre pouvant être portée à 3,25 mètres pour des motifs liés à l'exploitation des ports, sera maintenu libre de toute construction en bordure des plans d'eau. Cependant, les constructions en encorbellement sur la rivière, nécessaires à l'exploitation d'un trafic fluvial ou maritime, sont autorisées sous réserve de l'autorisation des services compétents.

## **ARTICLE UZP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **7.1. Dispositions générales**

- 7.1.1. Les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

#### **7.2. Dispositions spécifiques au secteur UZP<sub>A</sub>**

- 7.2.1. En cas de retrait, celui-ci devra être au minimum de 6 mètres.
- 7.2.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 du Code civil, respectant les dispositions de l'article 677 du même code, le retrait peut être ramené à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

#### **7.3. Dispositions spécifiques au secteur UZP<sub>B</sub>**

- 7.3.1. En cas de retrait, celui-ci devra être égal au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 6 mètres.
- 7.3.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 du Code civil, respectant les dispositions de l'article 677 du même code, le retrait peut être ramené au tiers de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

## **ARTICLE UZP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **8.1. Dispositions relatives au secteur UZP<sub>A</sub>**

- 8.1.1. Les constructions non contiguës devront être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades se faisant face soit au moins égale :
- au 2/3 de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 6 mètres, si celle-ci comporte des vues directes.
  - à la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

### **8.2. Dispositions relatives au secteur UZP<sub>B</sub>**

- 8.2.1. Les constructions non contiguës devront être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades se faisant face soit au moins égale :
- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 6 mètres, si celle-ci comporte des vues directes.
  - au tiers de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

### **8.3. Dispositions relatives au secteur UZP<sub>P</sub>**

- 8.3.1. La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée. Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- 8.3.2. L'implantation des constructions et installations devra permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux quais.

## **ARTICLE UZP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **9.1. Dispositions générales**

- 9.2. L'emprise au sol des constructions est indiquée sur le document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZP », nonobstant les dispositions du P.P.R.I. dans le périmètre du P.P.R.I.
- 9.3. Dans le secteur UZP<sub>A</sub>, les constructions pourront atteindre 100 % d'emprise au sol dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement du boulevard urbain figuré sur le plan. Toutefois le pourcentage d'emprise constructible à l'échelle de l'îlot respectera le pourcentage indiqué au document graphique et les dispositions du P.P.R.I. dans le périmètre du P.P.R.I.

## **ARTICLE UZP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. Dispositions Générales**

- 10.1.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, etc ...).

10.1.2. Le niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) à prendre en compte est de 35,58 NGF.

## **10.2. Dispositions relatives aux secteurs UZPA et UZPB**

10.2.1. La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faitage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

10.2.2. La hauteur maximum des constructions est indiquée au document graphique « Dispositions règlementaires applicables à la zone UZP », non comptés les ouvrages indispensables tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dans la limite de 3 mètres au-dessus de la hauteur indiquée au document graphique.

10.2.3. Lorsque la construction comprend des structures nécessaires à des installations dédiées à l'agriculture urbaine, ces structures, implantées en toiture, ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur maximale (ou absolue) des constructions. Ces structures recouvrent les natures suivantes : serres, terre végétale et plantations, locaux de stockage, brise-vents, arceaux de support de culture, pergolas, constructions légères dédiées à l'accueil du public pour des animations. Elles doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à l'édifice. Les toitures végétalisées ne sont pas considérées comme des installations dédiées à l'agriculture urbaine.

## **10.3. Dispositions relatives au secteur UZPP**

10.3.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10 % de la superficie du dernier niveau de la construction

10.3.2. La hauteur maximale des constructions ou installations autorisée (y compris toutes superstructures) est fixée à :

→ 38.00 m, soit 6 mètres environ au-dessus du niveau du quai de Choisy, pour les bureaux, installations ou locaux liés aux activités autres que ceux découlant directement du process de fabrication ou des besoins de stockage,

→ 43.00 m, soit 11 mètres environ au-dessus du niveau du quai de Choisy, pour les centres de vente de matériaux et locaux de stockage, sur une emprise au sol limitée à 40 % maximum du terrain.

→ 52.00 m, soit 20 mètres environ au-dessus du quai de Choisy, ponctuellement, pour des installations spécifiques. Dans ce cas, le projet d'implantation de cet équipement sera soumis préalablement à la ville afin d'examiner son impact sur le site fluvial et urbain.

## ARTICLE UZP-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1. Aspect extérieur des constructions

- 11.1.1. Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.
- 11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.
- 11.1.4. Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.
- 11.1.5. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

### 11.2. Clôtures sur voie

- 11.2.1. Dans le cas où les constructions seront implantées en retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement de la voie.
- 11.2.2. Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus.

### 11.3. Clôtures sur les limites séparatives

- 11.3.1 En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.
- 11.3.2 Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être constituées d'un dispositif à claire-voie, et présenter les caractéristiques suivantes :
  - Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
  - Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue
  - Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

## ARTICLE UZP-12 : STATIONNEMENT

---

### 12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 12.1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- 12.1.3. Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
- Longueur : 5 mètres,
  - Largeur : 2,30 mètres.
- 12.1.4. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

### 12.2. Norme de stationnement pour les véhicules motorisés

#### 12.2.1. Nombre de places à réaliser

- **Mode de calcul** : Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m<sup>2</sup>). Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.

#### → **Constructions neuves et Surfaces de plancher créées**

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les

	constructions destinées à l'habitation située à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour 2 logements
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 7 logements
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	1 place pour 10 logements
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m <sup>2</sup> et moins de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m <sup>2</sup> et moins de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de vente
Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 150 chambres.
Bureaux	1 place maximum pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher

→ **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

→ **Pour les constructions à usage d'activités industrielles et d'entreposage**, sur la même unité foncière doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

→ **Dispositions particulières pour les constructions existantes :**

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m<sup>2</sup> maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
- Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de

stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.

- En cas de changement de destination d'une construction régulièrement autorisée, pour une destination d'habitat, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire, dès lors que le terrain d'assiette du projet se situe à moins de 500 mètres de la gare RER de Choisy. Toutefois, les places de stationnement initialement prévues doivent être conservées, à l'exception de celles directement liées à la destination d'origine telles que celles nécessaires aux véhicules de livraison, autocars....

→ En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
- Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.

→ 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

→ **Mutualisation du stationnement :**

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 500 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

### 12.3. Normes pour les deux roues non motorisées

#### 12.3.1. Nombre de places à réaliser

Destination et nature de la Construction	Nombre de places imposées
Habitat	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas; avec un local couvert de d'une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> et 20 m <sup>2</sup> minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher moins la surface des réserves et a minima 1 place pour 10 employés
Industrie	1 place minimum pour 10 employés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Pour les établissements scolaires, il sera exigé à minima 1 place pour 8 à 12 élèves

#### 12.3.2. **Le dispositif de de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :**

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.
- L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.
- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

#### 12.3.3. **Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,** le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

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

---

### 13.1. Dispositions générales

13.1.1. Espaces boisés classés : sans objet

13.1.2. Les espaces verts protégés.

13.1.2.1. Dans les espaces verts protégés au titre de l'article ~~L.123-1-5.7°~~ L.151-23 tels que figurés au plan de zonage :

- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte, **adapté aux conditions locales.**

**. Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.**

**Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.**

- Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...)

13.1.3. Les alignements d'arbres

13.1.3.1. Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article ~~L.123-1-5.7°~~ L.151-23 du code de l'urbanisme.

13.1.3.2. L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.

13.1.3.3. L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ne pouvant pas être réalisés dans d'autres conditions ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

### 13.2. Obligation de planter

13.2.1. Principes généraux

On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.

Les espaces libres doivent être :

- soit plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées ;
- soit, dans le secteur UZPA, recevoir un traitement paysager minéral de qualité, ponctué de plantations, dès lors qu'ils répondent aux conditions fixées au paragraphe 13.2.2.2.

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'annexe végétale présente dans le Lexique du présent règlement.

### 13.2.2. Surface totale plantée

~~13.2.2.1. Définition : La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :~~

- ~~Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1~~
- ~~Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15 cm (Svi) : coefficient 0,5~~
- ~~Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2~~

~~La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :~~

~~$$S = Spt + (Svi \times 0,5) + (Smv \times 0,2)$$~~

### 13.2.2.2. Surfaces plantées minimum

- Dans le secteur UZPA, la surface totale plantée doit être au minimum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois, dans le cas où les espaces libres représentent plus de 25 % de la superficie totale du terrain, ils peuvent recevoir un traitement paysager minéral de qualité, ponctué de plantations d'arbustes ou d'arbres de haute tige.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UZP-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.**

Sans objet.

## **ARTICLE UZP-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **15.1 Gestion des eaux pluviales**

- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

### **15.2 Collecte des déchets**

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

### **15.3 Constructions nouvelles et existantes**

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

#### 15.4 Performances acoustiques

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

# LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UP

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par le parc urbain et des terrains de sport.

Certains terrains peuvent être concernées par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

## ARTICLE UP-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- 1.1. Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.

## ARTICLE UP-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

- 2.1. Les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, dans la mesure où elles sont liées à un usage sportif, de loisirs ou éducatif.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.
- 2.3. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- 2.4. Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages;
- 2.5. Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer;

- 2.6. Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels ceux de balisage, de signalétique, etc.
- 2.7. Les ouvrages et travaux liés à la gestion des eaux usées et pluviales, aux réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.
- 2.8. Les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable éolienne, solaire, géothermique,
- 2.9. Les locaux de maintenance.
- 2.10. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

## **ARTICLE UP-3 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conforme à la législation en vigueur.

### **3.2. Accès routier**

3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées 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 leur nature et de l'intensité du trafic.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.2.6. Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

### **3.3. Voirie**

3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
- assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.

3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.3.4. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

## **ARTICLE UP-4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

### **4.2. Assainissement**

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

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

- 4.2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2.1.2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- 4.2.1.3. Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- 4.2.1.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.2.1.5. L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le département, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).

4.2.1.6. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### 4.2.2. Eaux résiduaires des activités

4.2.2.1. Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### 4.3. Eaux pluviales

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

4.3.2. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2010-2015 et sur le zonage pluvial départemental qui a été adopté par délibération du Conseil Général n°2014-3.5.8.33. du 19/05/2014 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

4.3.3. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau respectera les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

4.3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.3.5. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.3.6. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou infiltration.

En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

#### **4.4. Eaux souterraines**

- 4.4.1. les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).
- 4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.5. Déchets**

- 4.5.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.
- 4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

### **ARTICLE UP-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

### **ARTICLE UP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1. Dispositions générales**

- 6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.
- 6.1.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées

### **ARTICLE UP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **7.1. Dispositions générales**

- 7.1.1. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant une marge d'isolement (L) telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède

pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L=H/2$  sans pouvoir être inférieure à 4 m minimum.

## **7.2. Dispositions applicables aux immeubles existants**

7.2.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1, 7.2 et 7.3.

7.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 30 cm dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

7.2.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière et que toutes les dispositions soient prises pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines.

## **ARTICLE UP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. Une distance d'au moins 6 m est exigée entre deux constructions non contiguës.

8.1.2. Lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la construction non contiguë est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil (verre dormant) respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la distance entre les deux bâtiments peut être ramené à 3 mètres.

8.1.3. L'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les autres règles du présent règlement.

## **ARTICLE UP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **9.1. Dispositions générales**

9.1.1. l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

### **9.2. Dispositions relatives aux constructions existantes**

9.2.1. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul, ou sur le domaine public sont autorisées. Ces saillies ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

## **ARTICLE UP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

## **ARTICLE UP-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1. Aspect extérieur des constructions**

- 11.1.1. Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.
- 11.1.4. Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.
- 11.1.5. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- 11.1.6. L'implantation des châteaux d'eau devra être choisie en vue de leur meilleure intégration au site et au paysage.

### **11.2. Clôtures**

- 11.2.1. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être ajourées, et présenter les caractéristiques suivantes :
- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
  - Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue
  - Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

### **11.3. Clôtures sur rue**

11.3.1. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

11.3.2. En front à rue, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus, néanmoins, pour des raisons d'harmonie avec les clôtures voisines les parties pleines pourront atteindre la moitié de la hauteur de la clôture

### **11.4. Clôtures sur les limites séparatives**

11.4.1. En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit d'un dispositif à claire-voie.

11.4.2. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.

## **ARTICLE UP-12 : STATIONNEMENT**

---

### **12.2. Dispositions générales**

12.2.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

12.2.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

### **12.3. Nombre de places à réaliser**

12.3.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

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

---

### **13.1. Dispositions générales**

13.1.1. Espaces boisés classés : Sans objet

~~13.1.2 Les espaces verts protégés : Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° L.151-23 tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » :~~

- ~~→ Aucune construction nouvelle au-dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Les éventuelles constructions existantes en sous-sol peuvent être maintenues et réhabilitées mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.~~
- ~~→ Seuls sont autorisés des aménagements légers (sentiers piétons et/ou vélo) et des installations de loisirs de types aires de jeux, bancs, kiosques, aires de stationnement pour vélos...~~
- ~~→ Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.~~
- ~~→ Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...)~~

13.1.2. Les espaces paysagers protégés : Des espaces paysagers à protéger sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

- Au sein des espaces paysagers protégés, sont seulement admis :
- 1. Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
- 2. Les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document ;
- 3. Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;
- 4. Les clôtures ajourées
- 5. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet adapté aux conditions locales.
- Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-

10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

### 13.1.3 Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage ~~« plan du patrimoine architectural urbain et paysager »~~ sont protégés au titre de l'article ~~L.123-1-5.7~~ L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. ~~Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.~~ Les sujets abattus sont obligatoirement remplacés par des arbres équivalents cohérents selon les critères esthétiques.

L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant.

### 13.1.4 Les arbres remarquables

A proximité immédiate du pied d'un arbre remarquable repéré par les documents graphiques, pour ne pas mettre en péril leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre. Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation adaptée aux conditions locales selon l'Inventaire des arbres remarquables en annexe.

Tout abattage doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

## 13.2 Obligation de planter

### 13.2.1. Principes généraux.

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, ~~comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées~~ dans lesquels les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).
- Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'Annexe végétale présente dans les annexes du présent règlement ainsi qu'à la Charte de l'Arbre de la Ville.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. ~~Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.~~
- Les plantations existantes sont identifiées et le patrimoine arboré est maintenu dans la mesure du possible avec des espaces suffisants et des mesures de protection pour assurer sa conservation.
- En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre, d'essences diversifiées et adaptées selon l'Annexe végétale et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables ...)
- Les plantations d'arbres font l'objet d'une demande d'autorisation lorsqu'elles sont situées dans les sites inscrits.
- Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par une replantation équivalente lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.
- Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> d'espaces libres à adapter à la qualité du sol.
- Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.
- Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.
- Les aires de stationnement créés en surface doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.
- La marge de recul existante ou créée doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des éléments paysagers.

### 13.1.3. Surface totale plantée

- ~~Définition : La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :~~
  - ~~Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1~~
  - ~~Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15 cm (Svi) : coefficient 0,5~~
  - ~~Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2~~

~~La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :  
 $S = S_{pt} + (S_{vi} \times 0,5) + (S_{mv} \times 0,2)$~~

Surfaces ~~plantées minimum~~ de pleine terre

Au moins 50 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés.

Pour les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UP-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet.

~~Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.~~



# Modification du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi

**Orientation d'Aménagement  
et de Programmation  
Nature en Ville**

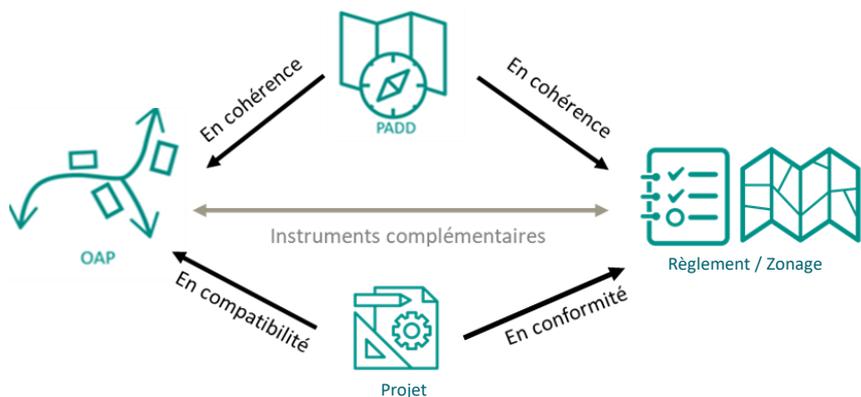


## Qu'est-ce qu'une OAP ?

Créées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des outils de planification qui expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement. Le contenu des OAP est fixé par les articles L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

En lien avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

D'après l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.



## Pourquoi une OAP « Nature en ville » à Choisy-le-Roi

La présente OAP traite des composantes de la Nature en Ville, supports de biodiversité et d'un cadre de vie de qualité.

L'objectif est de guider le pétitionnaire vers un projet garantissant **le maintien des continuités écologiques du territoire, la réponse aux enjeux de bien-être, lutte et résilience contre le réchauffement climatique pour la ville de Choisy-le-Roi.**

En réponse au PADD, la présente OAP décline de nouvelles orientations pour répondre à 3 grands objectifs :

**OBJECTIF 1 : Renforcer les composantes de Trame Verte urbaine**

**OBJECTIF 2 : Améliorer la qualité écologique globale des nouveaux projets**

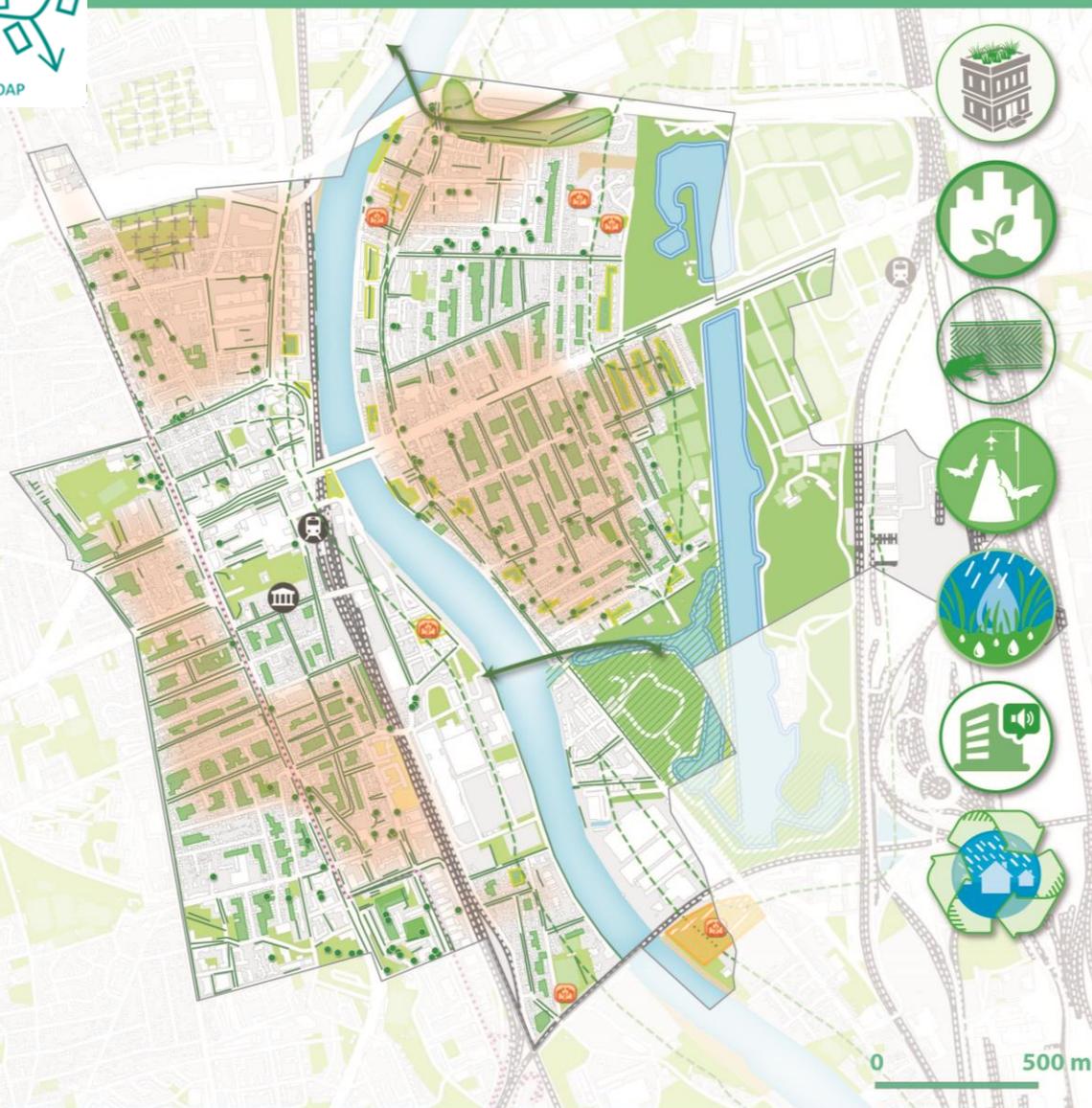
**OBJECTIF 3 : Répondre aux enjeux de sobriété/frugalité, bien-être, lutte et résilience face au réchauffement climatique**

**Le champ d'application** de la disposition guide le pétitionnaire et l'instructeur pour savoir si le projet soumis est concerné ou non. Il peut faire référence à la carte de l'OAP.





## Objectif 1 : Renforcer les composantes de la Trame Verte et Bleue locale



- Des réservoirs de biodiversité essentiels à protéger**
-  Les bassins du Parc Interdépartemental, sites propices à la pratique de nombreux loisirs et réservoirs de biodiversité précieux
  -  Des espaces verts publics vastes, véritables lieux de respiration
  -  Un nouvel Espace Naturel Sensible pour concilier pratique sportive et préservation des milieux naturels
  -  De petits parcs, réservoirs écologiques secondaires d'une importance locale non négligeable
  -  Des jardins partagés et des espaces d'agriculture urbaine, moteur de liens sociaux

- Des corridors écologiques à préserver et renforcer, constitués de**
-  La Coulée Verte du Val de Seine, lieu de promenade proche de l'A86 et corridor écologique entre la Seine et le Parc Interdépartemental
  -  Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique dans le SRCE d'Ile-de-France
  -  Espaces verts publics et privés à proximité (100 m) des grands réservoirs de biodiversité
  -  Jardins privés, composantes « en pas japonais » dans le tissu urbain
- D'alignements d'arbres et d'arbres remarquables structurant le paysage :
-  Arbre remarquable inventorié
  -  Alignements d'arbres repérés
  -  De supports relais : toitures et murs végétalisés, à développer sur le territoire communal

## Objectif 2 : Améliorer la qualité écologique globale des aménagements extérieurs

-  Compléter et renforcer le maillage végétal existant
-  Maintenir les clôtures poreuses
-  Lutter contre la pollution lumineuse
-  Perméabiliser les sols

## Objectif 3 : Répondre aux enjeux de sobriété / frugalité, bien-être, lutte et résilience face au changement climatique

-  Accompagner la lutte contre les nuisances sonores
-  Lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains
-  Contribuer à une gestion intelligente des eaux pluviales

0 500 m

Sources : IGN, APUR MOS2017, SRCE, Relevés terrain Citadia 2021



## Disposition 1 : Préserver la continuité écologique des espaces de nature en ville existants

### CHAMP D'APPLICATION

> Tout nouveau projet au sein des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques

- Maintenir les réservoirs de biodiversité et corridors dans leur emprise actuelle
- Dans les réservoirs, avoir recours à des installations et aménagements légers, portant peu de pressions sur la biodiversité: terre battue, ensablement, platelage bois au sol ou surélevé...
- Utiliser des matériaux biosourcés dans les constructions et aménagements
- Étudier l'intérêt écologique des réservoirs de biodiversité dans le cadre de tout projet pouvant leur porter atteinte, et prendre les mesures nécessaires à leur protection et au maintien de leur bon état (passages à faune par exemple).



Des dispositions spécifiques pour certaines composantes de la Trame Verte urbaine sont détaillées ci-après **en complément des dispositions réglementaires**.



#### Des réservoirs de biodiversité essentiels à protéger

- Les bassins du Parc Interdépartemental, sites propices à la pratique de nombreux loisirs et réservoirs de biodiversité précieuse
- Des espaces verts publics vastes, véritables lieux de respiration
- Un nouvel Espace Naturel Sensible pour concilier pratique sportive et préservation des milieux naturels
- De petits parcs publics, réservoirs écologiques secondaires d'une importance locale non négligeable
- Des jardins partagés et des espaces d'agriculture urbaine, moteur de liens sociaux

#### Des corridors écologiques à préserver et renforcer, constitués de

- La Coulée Verte du Val de Seine, lieu de promenade proche de l'A86 et corridor écologique entre la Seine et le Parc Interdépartemental
  - Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique dans le SRCE d'Ile-de-France
  - Espaces verts publics et privés à proximité (100 m) des grands réservoirs de biodiversité
  - Jardins privés, composantes « en pas japonais » dans le tissu urbain
- D'alignements d'arbres et d'arbres remarquables structurant le paysage :
- Arbre remarquable inventorié
  - Alignements d'arbres repérés
- De supports relais : toitures et murs végétalisés, à développer sur le territoire communal



Aménagement platelage en bois –  
Choisy-le-Roi



Ecuroduc installé au  
dessus de grands axes  
routiers dans l'Oise (à  
partir de cordes de  
bateaux recyclés)



## Disposition 2 relative aux espaces verts privés



Complémentaire au règlement : Protection des Espaces Paysagers protégés



Jardins privés, composantes « en pas japonais » dans le tissu urbain

### CHAMP D'APPLICATION

> Nouveaux projets au sein des cœurs d'îlots et espaces verts privés non protégés par une prescription graphique

- Eviter la fragmentation de ces espaces par des nouvelles constructions
- Maintenir la perméabilité des clôtures au sein de ces espaces (voir Disposition 7)
- Maintenir la qualité des plantations existantes avec des plantations comportant 3 strates et au maximum avec des espèces de l'annexe végétale au règlement

## Disposition 3 relative aux jardins familiaux et espaces d'agriculture urbaine



Des jardins partagés et des espaces d'agriculture urbaine, moteur de liens sociaux



Jardin partagé – Colette  
Choisy-le-Roi



Jardin partagé – La prairie



Jardin partagé – Le temps des  
Cerises

### CHAMP D'APPLICATION

> Jardins partagés existants  
> Nouveaux projets de construction et ses aménagements extérieurs

- Préserver le fonctionnement des jardins partagés déjà implantés.**
- Dans les nouveaux projets, envisager dans les aménagements extérieurs un espace à consacrer à un usage de jardinage et/ou production alimentaire en lien et en concertation avec la population accueillie.

Une réflexion quant à leur emplacement doit être menée en prenant en compte les paramètres suivants :

- Choisir un lieu où la terre n'est pas polluée
- Être attentif à l'écoulement des eaux de pluie du lieu
- Implanter un jardin aux endroits où la demande est forte (enquêtes auprès des habitants)



## Disposition 4 relative aux murs végétalisés



De supports relais : toitures et murs végétalisés, à développer sur le territoire communal

### CHAMP D'APPLICATION

> Toute nouvelle construction prévoyant un mur végétalisé

Prévoir les bonnes conditions d'implantation du mur végétalisé permettant son bon fonctionnement et son entretien :

- Prévoir un système d'irrigation privilégiant la récupération des eaux de pluie
- Choisir les espèces végétales en fonction des contraintes de l'espace (exposition, vent, humidité, température)

### Voir l'Annexe végétale en complément

- Choisir un emplacement facilement accessible (pour faciliter les opérations d'entretien)
- Veiller à la bonne étanchéité du mur végétal
- Réfléchir au substrat adapté à la végétation choisie

## Disposition 5 relative aux toitures végétalisées

> Végétaliser les toitures existantes

### CHAMP D'APPLICATION

> Toute toiture plate existante

- Envisager la végétalisation de toitures à fort potentiel de végétalisation

Critères à remplir :

- Toiture plate et non encombrée
- Toiture pouvant supporter la surcharge qu'entraîne la mise en place d'un complexe de végétalisation
- Surface de toiture importante (> 3000 m<sup>2</sup>)

> Construire des toitures végétalisées ou permettant la végétalisation

### CHAMP D'APPLICATION

> Toute nouvelle construction avec une toiture plate

- Lors de la construction, anticiper des éléments permettant leur végétalisation future, à commencer par une structure adaptée à la mise en place d'une charge végétale
- Promouvoir la végétalisation des toitures avec un substrat de 30 cm minimum
- Réfléchir aux espèces végétales les mieux adaptées à la plantation sur toitures (cf. annexe végétale)

### Disposition 6 : Compléter et renforcer le maillage végétal existant

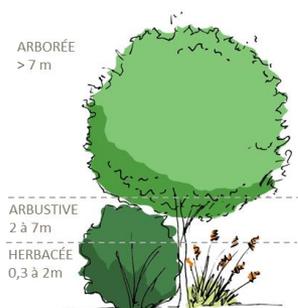


#### CHAMP D'APPLICATION

> Tout projet sur le territoire communal

Dans le cadre de tout projet d'aménagement :

- ❑ **Caractériser le potentiel végétal** du site de projet afin de conserver au maximum les structures et strates végétales existantes : alignements d'arbres, haies, grands arbres, arbres à cavités, prairies, bosquets, talus végétalisés, vergers ...
- ❑ Valoriser les espaces verts existants en diversifiant les essences plantées et mettre en place une végétation **multistrates**
- ❑ Prévoir la végétalisation de chaque nouveau site (bosquets, espaces verts, alignements, bandes plantées ...) ou de sa bordure (haies, clôtures végétalisées ...) par des plantations comportant au moins **deux strates**.



Exemple d'aménagement multistrates, Parc Interdépartemental de Choisy-le-Roi



### Disposition 7 : Maintenir les clôtures poreuses existantes et en augmenter le nombre



#### Pour rappel

**Articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement :** les clôtures doivent permettre le franchissement par la petite faune. Ainsi, sont interdites les clôtures industrielles par plaques (plaques de béton, plaques de bois tressé, plaques de treillis soudé, etc.), et sont préconisées les clôtures en grillage à maille souple, doublées ou non de haies d'essences locales.

#### CHAMP D'APPLICATION

> Tout projet sur le territoire communal

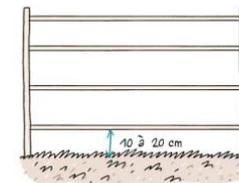
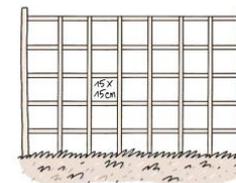
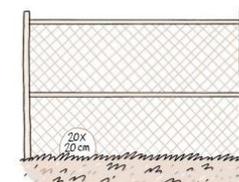
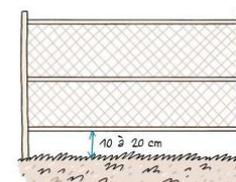
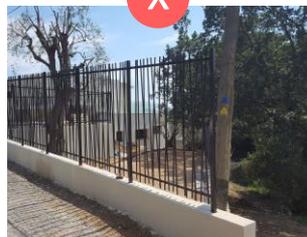
- Travailler les interfaces entre espaces publics et privés afin de réduire les effets de rupture et de cloisonnement des paysages urbains, et d'assurer une continuité verte de part et d'autre des limites : délimitation de l'espace par changement de revêtement, installation de filtres végétaux ...
- Installer des clôtures perméables, permettant le passage de la petite faune :
  - *Végétaliser autant que possible les clôtures ou privilégier les haies épaisses et plurispécifiques, ou doubler les clôtures de haies vives*
  - *Laisser un espace entre la clôture et le sol pour laisser passer la faune*
  - *Eviter les murets et grillages à petite maille, ou végétaliser le pied de muret*

#### Recommandations

Adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm tous les 15 m.

Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.

Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.

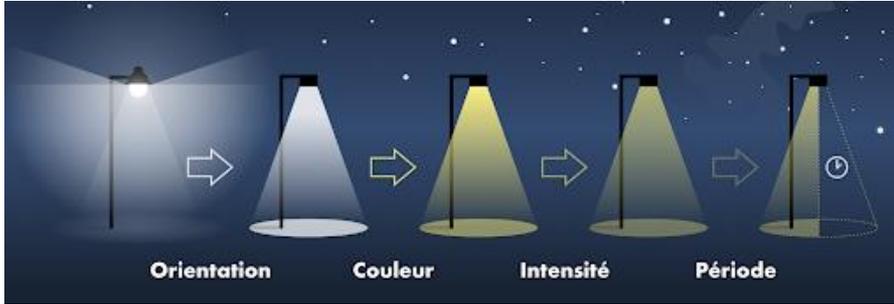


Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement





## Disposition 8 : Limiter la pollution lumineuse nocturne



Source : ASCEN

### CHAMP D'APPLICATION

> Tout projet sur le territoire communal

- Orienter les faisceaux lumineux des éclairages nocturnes en ville vers le bas pour limiter l'impact sur la faune nocturne
- Réfléchir à implanter le minimum de luminaires possibles
- Opter pour des températures d'éclairage chaudes
- Prévoir une intensité lumineuse faible des luminaires
- Être particulièrement attentif à l'implantation de luminaires proches des réservoirs et corridors écologiques majeurs et en lien avec les alignements d'arbres, limiter l'éclairage de ces zones au strict minimum

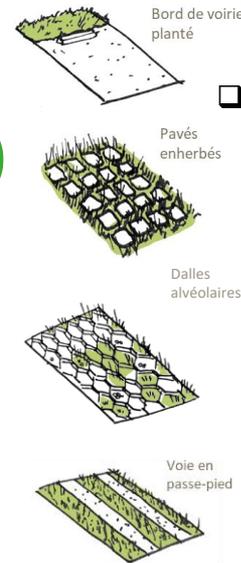


## Disposition 9 : Perméabiliser les sols



### CHAMP D'APPLICATION

> Tout projet comportant un espace libre sur le territoire communal



- Limiter l'artificialisation des sols à son maximum pour permettre une continuité écologique des sols (trame brune)
- Adapter l'artificialisation des sols aux usages du terrain et des espaces publics (régularité et intensité de l'usage), par exemple :
  - Voies circulées et très fréquentées par les modes doux : revêtements minéraux ou poreux
  - Voies et dessertes de garage : voie en passe-pied, dalles alvéolaires ...
  - Allées, venelles et sentes piétonnes : pavés enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois ...
  - Maintenir de la pleine terre sur le reste du terrain, hors constructions
- Végétaliser généreusement **les aires de stationnement et leurs abords**, en combinant revêtements poreux et plantations



Complémentaire au règlement :  
Notion de pleine terre

# OBJECTIF 3 : Répondre aux enjeux de sobriété/frugalité, bien-être, lutte et résilience face au réchauffement climatique



## Disposition 11 : Lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbain

### CHAMP D'APPLICATION

> Nouveaux projets de construction et leurs aménagements extérieurs

- ❑ Privilégier des espèces d'arbres induisant une bonne couverture ombragée (érables, chênes, etc.)
- ❑ Veiller à planter des arbres à des points stratégiques de l'aménagement (zones de détente, de forte fréquentation)
- ❑ Anticiper pour tout établissement accueillant du public sensible une végétalisation adaptée et renforcée



Lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains

## Disposition 12 : Accompagner la lutte contre les nuisances sonores

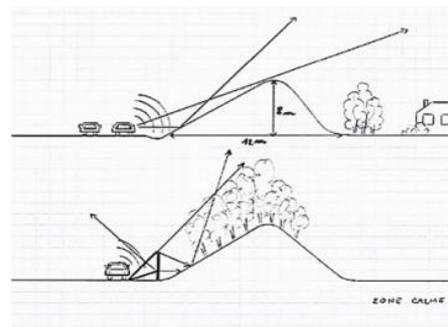


### CHAMP D'APPLICATION

> Projets à proximité d'une source de bruit importante (grands axes routiers, ferroviaires)

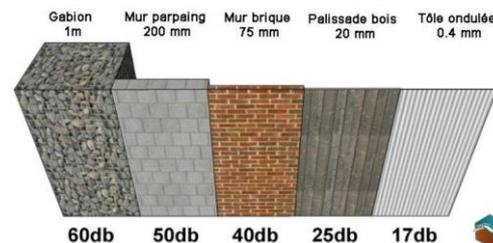
- ❑ Utiliser la topographie quand cela est possible pour créer des talus végétalisés
- ❑ Créer des murs végétaux anti-bruit en réfléchissant aux matériaux constitutifs de la clôture ou du mur
- ❑ Etudier le potentiel de végétalisation de tout dispositif acoustique

### Exemples d'écrans sonores végétalisés



La **butte végétale** peut améliorer l'ambiance sonore, grâce à ses caractéristiques peu réfléchissantes et diffractives. Cet aménagement est très utile lorsqu'il est situé près de la source sonore.

### La clôture/mur anti-bruit à végétaliser



Source : Habitat Gabions



## Disposition 13 : Contribuer à une gestion intelligente des eaux pluviales



### CHAMP D'APPLICATION

- > Sur toute la commune
- > Pour tout nouveau projet de construction et ses aménagements extérieurs

- S'interroger sur le système de récupération des eaux de pluie (noues, végétation) et privilégier des revêtements poreux permettant une bonne infiltration (terre, mulch bois/minéral, grilles, végétalisé)
- Valoriser les pieds d'arbres plantés (plantations gérées par les riverains par exemple)
- Privilégier des aménagements économes en eau : choix d'espèces nécessitant peu d'arrosage, réutilisation des eaux pluviales)
- Veiller à l'ouverture en surface des pieds d'arbres. L'ouverture doit être la plus large possible, pour augmenter l'infiltration des eaux pluviales



Arbre planté en pleine terre



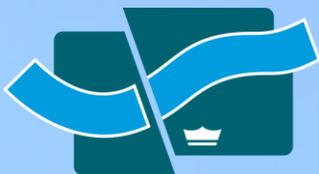
Pied d'arbre végétalisé



Pied d'arbre sur grille étroite



Pied d'arbre bétonné



**VILLE DE  
CHOISY-LE-ROI**

**even**  
CONSEIL



Modification  
du Plan Local  
d'Urbanisme de  
Choisy-le-Roi

---

**ANNEXE  
VÉGÉTALE**



NOM COMMUN	NOM LATIN	UTILISATION / INTÉRÊT		
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>			
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>			
Charme	<i>Carpinus betulus</i>			
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>			
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>			
Frêne à fleurs	<i>Fraxinus ornus</i>			
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>			
Néflier d'Allemagne	<i>Mespilus germanica</i>			
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>			
Merisier	<i>Prunus avium</i>			
Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>			
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>			
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>			
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>			
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>			
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>			
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>			
Saule blanc	<i>Salix alba</i>			
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>			
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>			
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>			
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>			
Magnolia de Kobe	<i>Magnolia kobus</i>			

Espèce :

- Adaptée aux milieux humides
- Comestible
- Mellifère ou attractive pour la biodiversité (baies...)
- Adaptée aux conditions climatiques défavorables (sécheresse,, inondations)
- Fortement allergisante
- Fixatrice des polluants atmosphériques
- Essence locale ou indigène de la région Ile-de-France

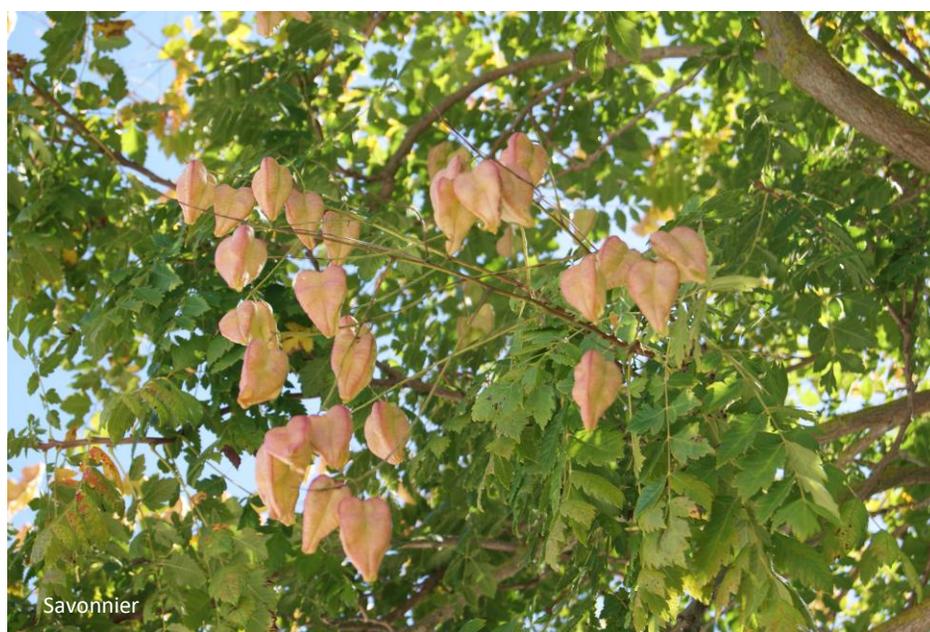




NOM COMMUN	NOM LATIN	UTILISATION / INTÉRÊT	
Érable plane	<i>Acer platanoides</i>		
Érable rouge	<i>Acer rubrum</i>		
Amélanchier à feuilles d'aune	<i>Amelanchier alnifolia</i>		
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>		
Gingko biloba	<i>Gingko biloba</i>		
Févier d'amérique	<i>Gleditsia triacanthos</i>		
Savonnier	<i>Koeleuteria paniculata</i>		
Lilas des Indes	<i>Lagerstroemia indica</i>		
Copalme d'Amérique	<i>Liquidambar styraciflua</i>		
Frêne à fleurs	<i>Fraxinus ornus</i>		
Tulipier de Virginie	<i>Liriodendron tulipifera</i>		
Chêne rouge d'amérique	<i>Quercus rubra</i>		
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>		

Espèce :

- Adaptée aux milieux humides
- Comestible
- Mellifère ou attractive pour la biodiversité (baies...)
- Adaptée aux conditions climatiques défavorables (sécheresse,, inondations)
- Fortement allergisante
- Fixatrice des polluants atmosphériques
- Essence locale ou indigène de la région Ile-de-France





NOM COMMUN	NOM LATIN	UTILISATION / INTÉRÊT		
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>			
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>			
Micocoulier de Provence	<i>Celtis australis</i>			
Erable de Montpellier	<i>Acer monspessulanum</i>			
If	<i>Taxus baccata</i>			
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>			
Poirier de Chine	<i>Pyrus calleryana</i>			
Chêne chevelu	<i>Quercus cerris</i>			
Aulne de Spaeth	<i>Alnus spaethii</i>			
Orme de Chine	<i>Ulmus parviflora</i>			
Erable hybride	<i>Acer x freemanii</i>			
Micocoulier occidental	<i>Celtis occidentalis</i>			
Heptacodion de Chine	<i>Heptacodium miconioides</i>			
Arbre de fer	<i>Parrotia persica</i>			

Espèce :

- Adaptée aux milieux humides
- Comestible
- Mellifère ou attractive pour la biodiversité (baies...)
- Adaptée aux conditions climatiques défavorables (sécheresse,, inondations)
- Fortement allergisante
- Fixatrice des polluants atmosphériques
- Essence locale ou indigène de la région Ile-de-France
- Méditerranéenne





NOM COMMUN	NOM LATIN	UTILISATION / INTÉRÊT	
Amélanchier	<i>Amelanchier ovalis</i>		
Berbéris commun / Epine-vinette	<i>Berberis vulgaris</i>		
Clématite vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>		
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>		
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>		
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>		
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>		
Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>		
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>		
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>		
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>		
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>		
Nerprun prugratif	<i>Rhamnus cathartica</i>		
Bourdaïne	<i>Frangula dodonei</i>		
Groseiller à maquereaux	<i>Ribes uva-crispa</i>		
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>		
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>		
Rosier pimprenelle	<i>Rosa pimpinellifolia</i>		
Rosier tomenteux	<i>Rosa tomentosa</i>		
Ronce bleuâtre	<i>Rubus caesius</i>		
Ronce à feuille d'orme	<i>Rubus ulmifolius</i>		
Fragon petit houx	<i>Ruscus aculeatus</i>		

Espèce :



Adaptée aux milieux humides



Grimpante



Comestible



Mellifère ou attractive pour la biodiversité (baies...)



Espèce fortement allergisante



Troène



Amélanchier



Saule pourpre

# STRATE ARBUSTIVE



NOM COMMUN	NOM LATIN	UTILISATION / INTÉRÊT		
Saule blanc	<i>Salix alba</i>			
Saule à feuilles d'olivier	<i>Salix atrocinerea</i>			
Saule à oreilles	<i>Salix aurita</i>			
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>			
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>			
Saule à trois étamines	<i>Salix triandra</i>			
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>			
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>			
Germandrée petit chêne	<i>Teucrium chamaedrys</i>			
Viorne lantane	<i>Viburnum landana</i>			
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>			
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>			
Myrte commun	<i>Myrtus communis</i>			
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>			
Pistachier térébinthe	<i>Pistacia terebinthus</i>			
Amélanchier ovale	<i>Amelanchier ovalis</i>			

Espèce :



Adaptée aux milieux humides



Grimpante



Comestible



Mellifère ou attractive pour la biodiversité (baies...)



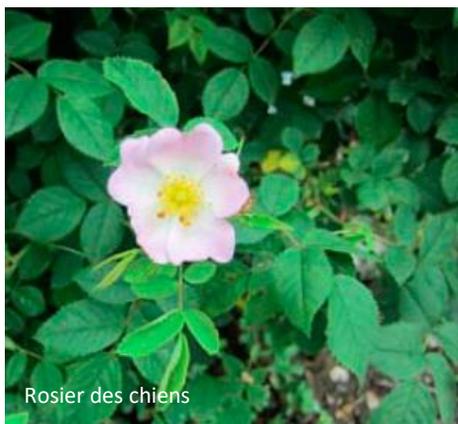
Méditerranéenne



Ronce bleuâtre



Germandrée petit chêne



Rosier des chiens



NOM COMMUN	NOM LATIN
Achillée millefeuille	<i>Achillea millefolium</i>
Achillée sternutatoire	<i>Achillea ptarmica</i>
Bugle de Genève	<i>Ajuga arvensis</i>
Bugle rampante	<i>Ajuga reptans</i>
Plantain d'eau commun	<i>Alisma plantago-aquatica</i>
Ail jaune	<i>Allium flavum</i>
Guimauve officinale	<i>Althaea officinalis</i>
Anémone sauvage	<i>Anemone sylvestris</i>
Gouet d'Italie	<i>Arum italicum</i>
Asaret d'Europe	<i>Asarum europaeum</i>
Capillaire	<i>Asplenium trichomanes</i>
Fougère femelle	<i>Athyrium filix-femina</i>
Pâquerette	<i>Bellis perennis</i>
Blechnum en épis	<i>Blechnum spicant</i>
Amourette	<i>Briza media</i>
Butome en ombelle	<i>Butomus umbellatus</i>
Calamagrostide commun	<i>Calamagrostis epigejos</i>
Campanule agglomérée	<i>Campanula glomerata</i>
Laïche aigüe	<i>Carex acuta</i>
Laïche des marais	<i>Carex acutiformis</i>
Laïche de Davall	<i>Carex davalliana</i>
Centauree noire	<i>Centaurea jacea subsp. Nigra</i>
Centauree scabieuse	<i>Centaurea scabiosa</i>
Muguet	<i>Convallaria majalis</i>
Canche cespiteuse	<i>Deschampsia cespitosa</i>
Digitale pourpre	<i>Digitalis purpurea</i>
Dryopteris écailleux	<i>Dryopteris affinis</i>
Fougère mâle	<i>Dryopteris filix-mas</i>
Epilobe à feuilles étroites	<i>Epilobium angustifolium</i>

NOM COMMUN	NOM LATIN
Fétuque des moutons	<i>Festuca ovina</i>
Aspérule odorante	<i>Galium odoratum</i>
Gaillet vrai	<i>Galium verum</i>
Lierre terrestre	<i>Glechoma hederacea</i>
Hélianthème des Apennins	<i>Helianthemum apenninum</i>
Hellébore fétide	<i>Helleborus foetidus</i>
Piloselle officinale	<i>Hieracium pilosella</i>
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>
Millepertuis perforé	<i>Hypericum perforatum</i>
Hysope	<i>Hyssopus officinalis</i>
Iris fétide	<i>Iris foetidissima</i>
Iris faux acore	<i>Iris pseudacorus</i>
Jasione des montagnes	<i>Jasione montana</i>
Knautie des champs	<i>Knautia arvensis</i>
Gesse des près	<i>Lathyrus pratensis</i>
Gesse des bois	<i>Lathyrus sylvestris</i>
Gesse printanière	<i>Lathyrus vernus</i>
Luzule des bois	<i>Luzula sylvatica</i>
Lysimaque nummulaire	<i>Lysimachia nummularia</i>
Lysimaque commune	<i>Lysimachia vulgaris</i>
Mélique uniflore	<i>Melica uniflora</i>
Menthe pouliot	<i>Mentha pulegium</i>
Origan commun	<i>Origanum vulgare</i>
Osmonde royale	<i>Osmunda regalis</i>
Raiponce en épi	<i>Phyteuma spicatum</i>
Polypode commun	<i>Polypodium vulgare</i>
Polystic à aiguillons	<i>Polystichum aculeatum</i>
Polystic à soies	<i>Polystichum setiferum</i>
Potentille argentée	<i>Potentilla argentea</i>
Primevère officinale	<i>Primula veris</i>
Primevère acaule	<i>Primula vulgaris</i>

## STRATE HERBACÉE



### NOM COMMUN

### NOM LATIN

Anémone pulsatile	<i>Pulsatilla vulgaris</i>
Réséda jaune	<i>Reseda lutea</i>
Sagine subulée	<i>Sagina subulata</i>
Sauge des prés	<i>Salvia pratensis</i>
Scabieuse blanchâtre	<i>Scabiosa canescens</i>
Scabieuse colombarie	<i>Scabiosa colombaria</i>
Orpin âcre	<i>Sedum acre</i>
Orpin blanc	<i>Sedum album</i>
Lychnide fleur de coucou	<i>Silene flos-cuculi</i>
Silène penché	<i>Silene nutans</i>
Epiaire des bois	<i>Stachys sylvatica</i>
Stipe de France	<i>Stipa pennata</i>
Grande consoude	<i>Symphytum officinale</i>
Trèfle rougeâtre	<i>Trifolium rubens</i>
Massette à feuilles étroites	<i>Typha angustifolia</i>
Massette à feuilles larges	<i>Typha latifolia</i>
Petite pervenche	<i>Vinca minor</i>
Violette des chiens	<i>Viola canina</i>



Eupatoire chanvrine

## STRATE HERBACÉE HUMIDE



### NOM COMMUN

### NOM LATIN

Angélique sauvage	<i>Angelica sylvestris</i>
Bident trifolié	<i>Bidens tripartita</i>
Populage des marais	<i>Caltha palustris</i>
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>
Laîche des marais	<i>Carex acutiformis</i>
Laîche hérissée	<i>Carex hirta</i>
Laîche à épis pendants	<i>Carex pendula</i>
Cornifle immergé	<i>Ceratophyllum demersum</i>
Cirse des marais	<i>Cirsium palustre</i>
Scirpe des marais	<i>Eleocharis palustris</i>
Epilobe hérissée	<i>Epilobium hirsutum</i>
Prêle des marais	<i>Equisetum palustre</i>
Eupatoire chanvrine	<i>Eupatorium cannabinum</i>
Reine des prés	<i>Filipendula ulmaria</i>
Berce sphondyle	<i>Heracleum sphondylium</i>
Iris des marais	<i>Iris pseudacorus</i>
Jonc aggloméré	<i>Juncus conglomeratus</i>
Jonc épars	<i>Juncus effusus</i>
Jonc glauque	<i>Juncus inflexus</i>
Lotus des marais	<i>Lotus pedunculatus</i>
Oeil-de-perdrix	<i>Lychnis flos-cuculi</i>
Lycopée d'Europe	<i>Lycopus europaeus</i>
Lysimaque nummulaire	<i>Lysimachia nummularia</i>
Lysimaque commune	<i>Lysimachia vulgaris</i>
Salicaire commune	<i>Lythrum salicaria</i>
Menthe aquatique	<i>Mentha aquatica</i>
Menthe des champs	<i>Mentha arvensis</i>
Mentha suaveolens	<i>Menthe à feuilles rondes</i>

Sources : Guide des Plantes natives du Bassin Parisien, Ville de Paris

Plantons local en Île-de-France, Institut Paris région, ARB

Modification du PLU // Annexe végétale



NOM COMMUN	NOM LATIN
Myriophylle en épis	<i>Myriophyllum spicatum</i>
Naiade majeure	<i>Najas marina</i>
Nénuphar jaune	<i>Nuphar lutea</i>
Persicaire flottante	<i>Persicaria amphibia</i>
Baldingère faux-roseau	<i>Phalaris arundinacea</i>
Roseau	<i>Phragmites australis</i>
Potamot crépu	<i>Potamogeton crispus</i>
Potamot nageant	<i>Potamogeton natans</i>
Potamot noueux	<i>Potamogeton nodosus</i>
Pulicaire dysentérique	<i>Pulicaria dysenterica</i>
Renoncule scélérate	<i>Ranunculus sceleratus</i>
Sagittaire à feuilles en coeur	<i>Sagittaria sagittifolia</i>
Saponaire	<i>Saponaria officinalis</i>
Scrofulaire aquatique	<i>Scrophularia auriculata</i>
Scutellaire casquée	<i>Scutellaria galericulata</i>
Douce amère	<i>Solanum dulcamara</i>
Rubanier dressé	<i>Sparganium erectum</i>
Epiaire des marais	<i>Stachys palustris</i>
Succise des prés	<i>Succisa pratensis</i>
Grande Consoude	<i>Symphytum officinale</i>
Pigamon jaune	<i>Thalictrum flavum</i>
Massette à feuilles étroites	<i>Typha angustifolia</i>
Massette à larges feuilles	<i>Typha latifolia</i>



Sources : Guide des Plantes natives du Bassin Parisien, Ville de Paris  
Plantons local en Île-de-France, Institut Paris région, ARB



NOM COMMUN	NOM LATIN
Ail des vignes	<i>Allium vineale</i>
Brome à deux étamines	<i>Anisantha diandra</i>
Brome des toits	<i>Anisantha tectorum</i>
Sabline à feuilles de serpolet	<i>Arenaria serpyllifolia</i>
Pâturin rigide	<i>Catapodium rigidum</i>
Petite linaire	<i>Chaenorrhinum minus</i>
Crépide capillaire	<i>Crepis capillaris</i>
Carotte sauvage	<i>Daucus carota</i>
Épilobe à tige carrée	<i>Epilobium tetragonum</i>
Érodium à feuilles de cigue	<i>Erodium cicutarium</i>
Lentillon	<i>Ervum tetraspermum</i>
Géranium fluet	<i>Geranium pusillum</i>
Géranium à feuilles rondes	<i>Geranium rotundifolium</i>
Millepertuis perforé	<i>Hypericum perforatum</i>
Porcelle enracinée	<i>Hypochaeris radicata</i>
Linaire élatine	<i>Kickxia elatine</i>
Linaire bâtarde	<i>Kickxia spuria</i>
Liondent faux-pissenlit	<i>Leontodon saxatilis</i>
Linaire commune	<i>Linaria vulgaris</i>
Minette	<i>Medicago lupulina</i>
Luzerne naine	<i>Medicago minima</i>
Origan	<i>Origanum vulgare</i>

NOM COMMUN	NOM LATIN
Ornithope délicat	<i>Ornithopus perpusillus</i>
Dianthus prolifère	<i>Petrorhagia prolifera</i>
Piloselle	<i>Pilosella officinarum</i>
Pâturin comprimé	<i>Poa compressa</i>
Renouée des oiseaux	<i>Polygonum aviculare</i>
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>
Petite oseille	<i>Rumex acetosella</i>
Sagine apétale	<i>Sagina apetala</i>
Sagine couchée	<i>Sagina procumbens</i>
Saxifrage à trois doigts	<i>Saxifraga tridactylites</i>
Poivre de muraille	<i>Sedum acre</i>
Orpin blanc	<i>Sedum album</i>
Orpin réfléchi	<i>Sedum rupestre</i>
Thym précoce	<i>Thymus praecox</i>
Trèfle des champs	<i>Trifolium arvense</i>
Vesce hérissée	<i>Vicia hirsuta</i>
Pensée des champs	<i>Viola arvensis</i>
Vulpie queue-de-rat	<i>Vulpia myuros</i>



La médiathèque Aragon, exemple de toiture végétalisée à Choisy-le-Roi



## ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES

**NOM COMMUN**                      **NOM LATIN**

Crassule de Helms	<i>Crassula helmsii</i>
Hydrocotyle fausse-renoncule	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>
Jussies invasives	<i>Ludwigia grandiflora</i>
Myriophylle aquatique	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
Rhododendron des parcs	<i>Rhododendron ponticum</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>
Azolla fausse-fougère	<i>Azolla filiculoides</i>
Ailante glanduleux	<i>Ailanthus altissima</i>
Mousse cactus	<i>Campylopus introflexus</i>
Elodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i>
Elodée à feuilles étroites	<i>Elodea nuttallii</i>
Sainfoin d'Espagne	<i>Galega officinalis</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
Cytise faux-ébénier	<i>Laburnum anaguroides</i>
Lentille d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i>
Vigne-vierge commune	<i>Parthenocissus inserta</i>
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>
Renouées invasives	<i>Reynoutria japonica</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Solidage glabre	<i>Solidago gigantea</i>
Asters invasifs	<i>Symphyotrichum</i>
Lilas	<i>Syringa vulgaris</i>

## POTENTIELLES

Armoise des frères Verlot	<i>Artemisia verlotiorum</i>
Mahonia faux-houx	<i>Berberis aquifolium</i>
Bident à fruits noirs	<i>Bidens frondosa</i>
Brome sans-arrête	<i>Bromopsis inermis</i>

**NOM COMMUN**                      **NOM LATIN**

Buddleia du père David	<i>Buddleja davidii</i>
Epilobe cilié	<i>Epilobium ciliatum</i>
Vergerette annuelle	<i>Erigeron annuus</i>
Vergerette du Canada	<i>Erigeron canadensis</i>
Vergerette de Sumatra	<i>Erigeron sumatrensis</i>
Topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i>
Balsamine de Balfour	<i>Impatiens balfour</i>
Balsamine du Cap	<i>Impatiens capensis</i>
Lyciet commun	<i>Lycium barbarum</i>
Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>
Laurier-cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Sénéçon du cap	<i>Senecio inaequidens</i>
Symphorine à fruits blancs	<i>Symphoricarpos albu</i>

## POTENTIELLEMENT IMPLANTÉES

Ambroise à épis grêles	<i>Ambrosia psilostachya</i>
Herbe à la ouate	<i>Asclepias syriaca</i>
Barbon andropogon	<i>Bothriochloa barbinodis</i>
Camboba de Caroline	<i>Cabomba caroliniana</i>
Cornouiller soyeux	<i>Cornus sericea</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>
Cotonéaster horizontal	<i>Cotoneaster horizontalis</i>

## LISTE D'ALERTE

Elodée dense	<i>Egeria densa</i>
Renouée de Turkestan	<i>Fallopia baldschuanica</i>
Glycerie striée	<i>Glyceria striata</i>
Grand lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i>
Lenticule	<i>Lemna turionifera</i>
Chèvrefeuille du Japon	<i>Lonicera japonica</i>
Myriophylle hétérophylle	<i>Myriophyllum heterophyllum</i>
Paspale dilaté	<i>Paspalum dilatatum</i>
Noyer du Caucase	<i>Pterocarya fraxinifolia</i>
Sumac hérissé	<i>Rhus typhina</i>
Sporobole fertile	<i>Sporobolus indicus</i>



# Recensement des arbres sur la commune de Choisy-le-Roi

## Arbre id.1

- Type : NR
- Essence : Erable
- Critères : Hauteur Port
- Autre critère : NR
- Notes : NR



## Arbre id.2

- Type : NR
- Essence : Platane
- Critères : Hauteur Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



## Arbre id.3

- Type : NR
- Essence : Platane
- Critères : Hauteur Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



## Arbre id.4

- Type : Espace public
- Essence : Tilleul
- Critère : Hauteur
- Autre critère : Epaisseur
- Notes : arbre repere



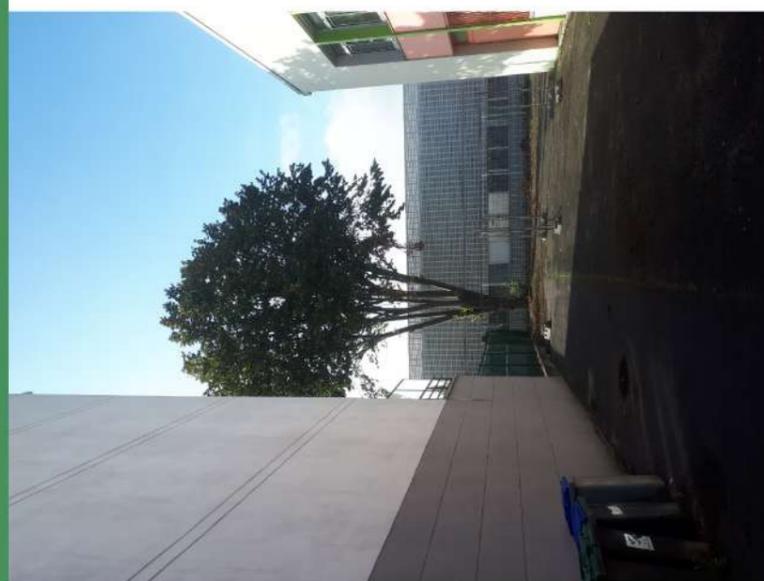
## Arbre id.5

- Type : Espace privé
- Essence : Cerisier
- Critère : Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



## Arbre id.6

- Type : Espace public
- Essence : Tilleul
- Critère : Hauteur
- Autre critère : Port
- Notes : NR



**Arbre id.7**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Robinier
- Critères :  
Hauteur  
Port
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.8**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Cèdre
- Critère :  
Essence
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.9**

- Type :  
espace privé
- Essence :  
Hêtre
- Critères :  
Port  
Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.10**

- Type :  
Espace public
- Essence :  
Noyer
- Critères :  
Essence  
Isolé
- Autre critère :  
Hauteur
- Notes : NR



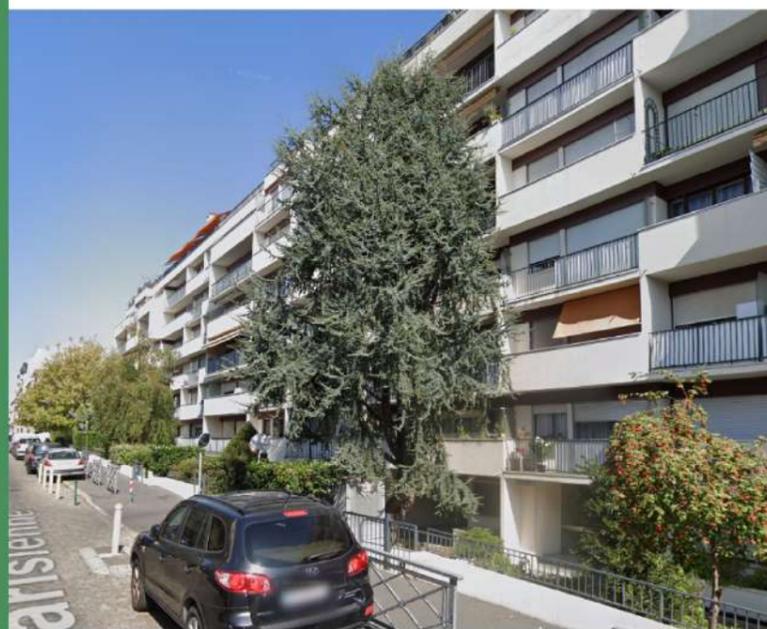
**Arbre id.12**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Tilleul
- Critère :  
Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.13**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Cèdre
- Critère :  
Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



Arbre id.14

- Type : NR
- Essence : Peuplier
- Critères : Hauteur Epaisseur
- Autre critère Port
- Notes : NR



Arbre id.15

- Type : Espace privé
- Essence : Peuplier
- Critères : Hauteur Epaisseur
- Autre critère Port
- Notes : NR



Arbre id.16

- Type : NR
- Essence : Peuplier
- Critères : Hauteur Epaisseur
- Autre critère Port
- Notes : NR



Arbre id.17

- Type : Espace privé
- Essence : Peuplier
- Critères : Hauteur Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



Arbre id.18

- Type : NR
- Essence : Peuplier
- Critères : Hauteur Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



Arbre id.19

- Type : NR
- Essence : Peuplier
- Critères : Hauteur Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



Arbre id.20

- Type :  
Espace public

- Essence :  
Platane

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère  
Epaisseur

- Notes : NR



Arbre id.21

- Type : NR

- Essence :  
Platane

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère  
Epaisseur

- Notes : NR



Arbre id.22

- Type : NR

- Essence :  
Marronnier

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère : NR

- Notes : NR



Arbre id.23

- Type : NR

- Essence :  
Marronnier

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère : NR

- Notes : NR



Arbre id.24

- Type : NR

- Essence :  
Marronnier

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère : NR

- Notes : NR



Arbre id.25

- Type :  
Espace privé

- Essence :  
Marronnier

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère  
Epaisseur

- Notes : NR



Arbre id.26

- Type : NR
- Essence : Marronnier
- Critères : Hauteur  
Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



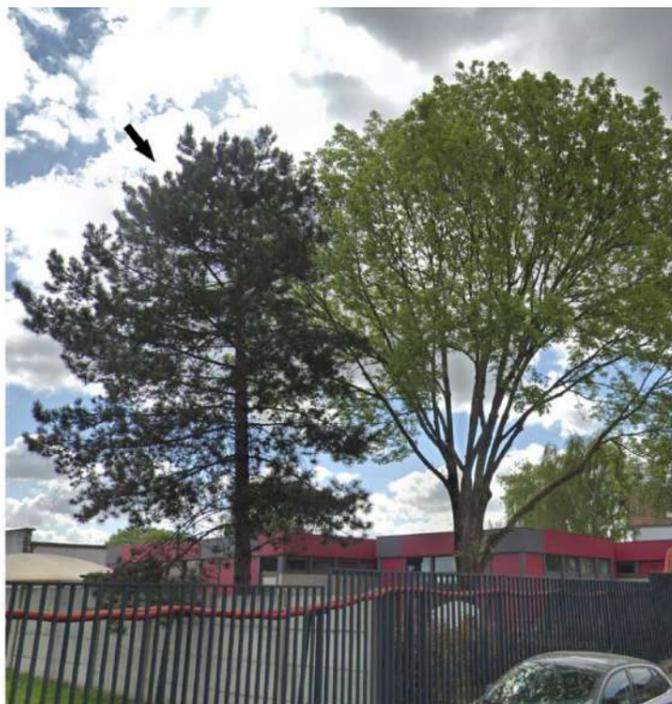
Arbre id.27

- Type : Espace public
- Essence : Marronnier
- Critères : Hauteur  
Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



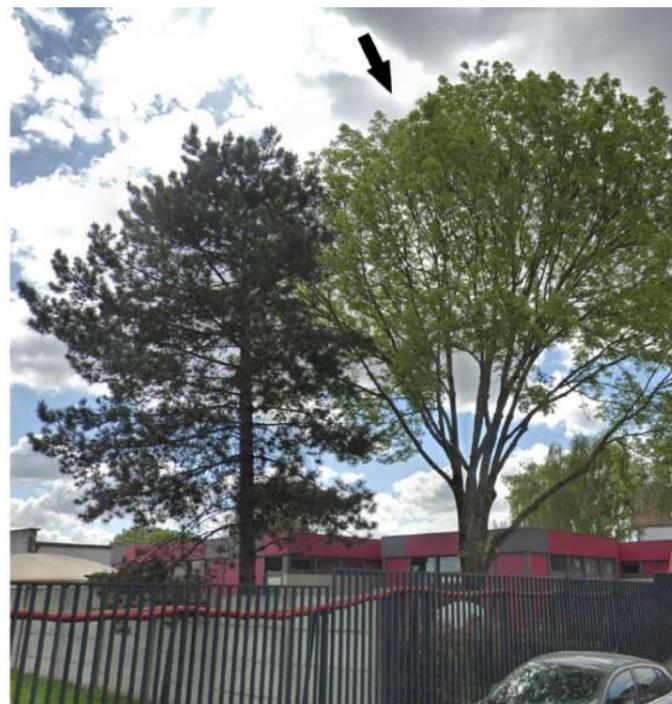
Arbre id.28

- Type : Espace privé
- Essence : Pin
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



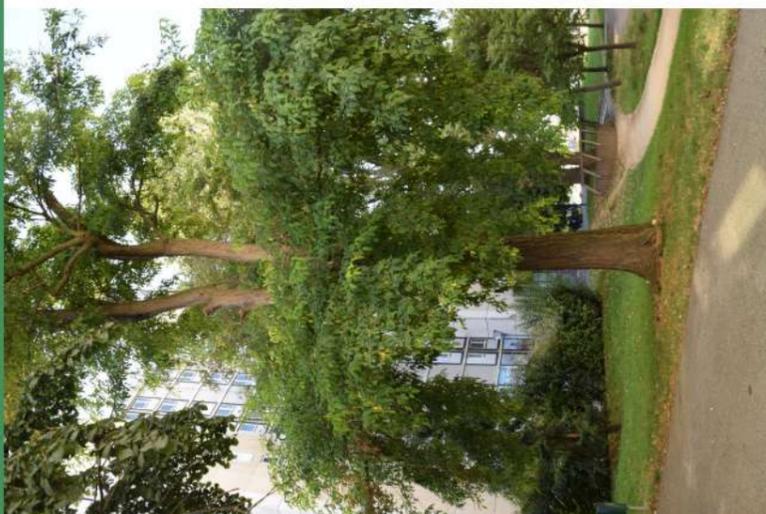
Arbre id.29

- Type : Espace privé
- Essence : Robinier
- Critère : Port
- Autre critère : Hauteur
- Notes : NR



Arbre id.30

- Type : Espace public
- Essence : Robinier
- Critère : Port
- Autre critère : Hauteur
- Notes : NR



Arbre id.31

- Type : Espace public
- Essence : Orme
- Critère : Essence
- Autre critère : Epaisseur
- Notes : NR



**Arbre id.32**

- Type :  
Espace public

- Essence :  
Cèdre

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère  
Port

- Notes : NR



**Arbre id.33**

- Type :  
Espace public

- Essence :  
Cèdre

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère  
Port

- Notes : NR



**Arbre id.34**

- Type :  
Espace privé

- Essence :  
Tilleul

- Critères :  
Hauteur  
Epaisseur

- Autre critère  
Port

- Notes : NR



**Arbre id.35**

- Type :  
Espace privé

- Essence :  
Tilleul

- Critères :  
Hauteur  
Epaisseur

- Autre critère  
Port

- Notes : NR



**Arbre id.36**

- Type :  
Espace privé

- Essence :  
Tilleul

- Critères :  
Hauteur  
Port

- Autre critère  
Epaisseur

- Notes : NR



**Arbre id.37**

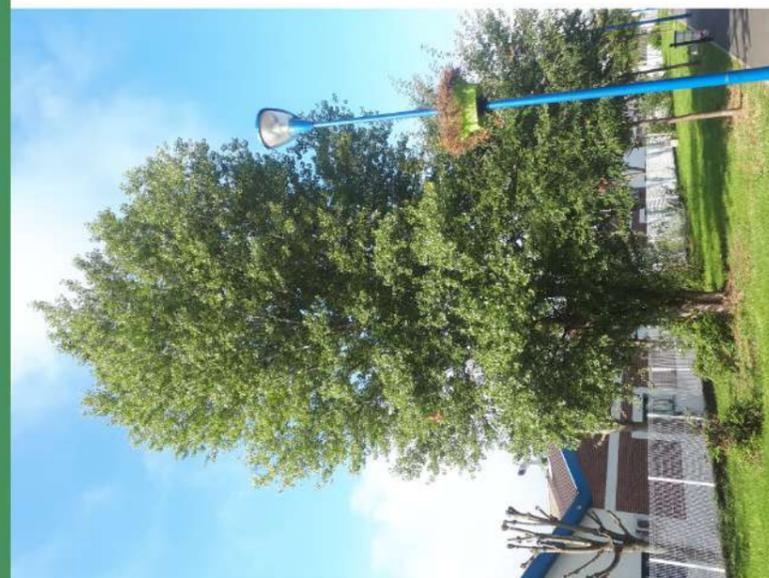
- Type :  
Espace public

- Essence :  
Peuplier

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère : NR

- Notes : NR



Arbre id.38

- Type : NR
- Essence : Platane
- Critères : Hauteur  
Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



Arbre id.39

- Type : NR
- Essence : Platane
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



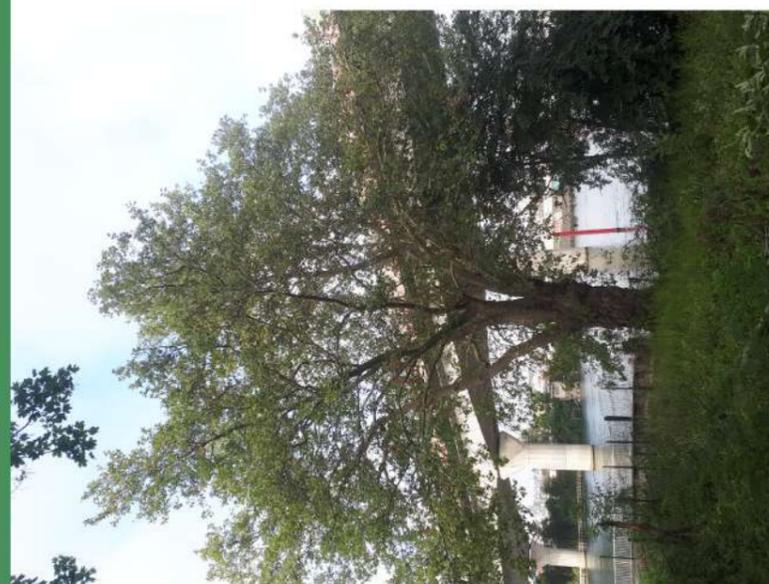
Arbre id.40

- Type : Espace privé
- Essence : Platane
- Critère : Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



Arbre id.41

- Type : Espace public
- Essence : Platane
- Critère : Epaisseur
- Autre critère : Port
- Notes : NR



Arbre id.42

- Type : Espace public
- Essence : Saule
- Critère : Port
- Autre critère : NR
- Notes : taille rude



Arbre id.43

- Type : Espace public
- Essence : Platane
- Critère : Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



# Recensement des arbres sur la commune de Choisy-le-Roi

## Arbre id.46

- Type : NR
- Essence : Tilleul
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



## Arbre id.50

- Type : Espace privé
- Essence : Platane
- Critère : Hauteur
- Autre critère : Epaisseur
- Notes : NR



## Arbre id.51

- Type : Espace public
- Essence : Platane
- Critère : Hauteur
- Autre critère : Epaisseur
- Notes : NR



## Arbre id.52

- Type : Espace public
- Essence : Aulne
- Critère : Essence
- Autre critère : Port
- Notes : tronc double



## Arbre id.53

- Type : NR
- Essence : Tilleul
- Critères : Hauteur Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



## Arbre id.54

- Type : NR
- Essence : Tilleul
- Critères : Hauteur Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.55**

- Type : Espace public
- Essence : Erable
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.56**

- Type : Espace privé
- Essence : Cèdre
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



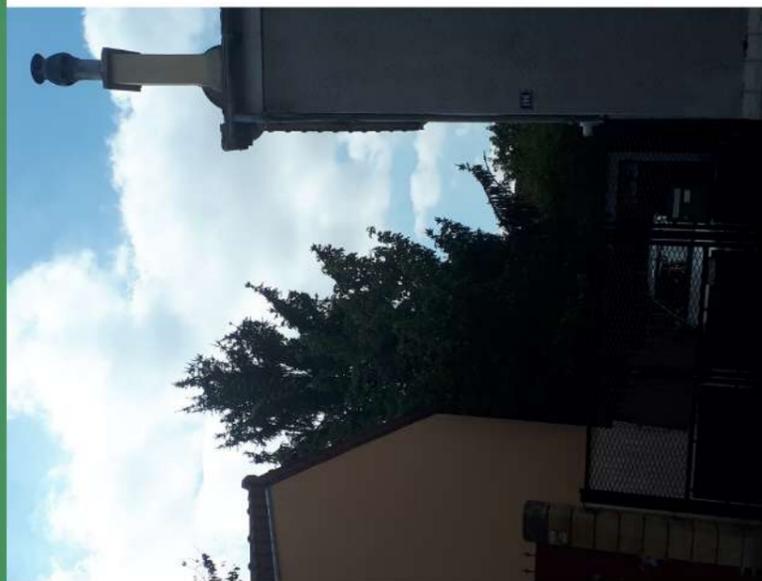
**Arbre id.57**

- Type : Espace privé
- Essence : Pin
- Critère : Hauteur
- Autre critère : Essence
- Notes : NR



**Arbre id.58**

- Type : Espace privé
- Essence : Epicea ?
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : en contre jour



**Arbre id.59**

- Type : Espace public
- Essence : Marronnier
- Critères : Hauteur, Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : Pleins à rajouter



**Arbre id.60**

- Type : Espace public
- Essence : Marronnier
- Critères : Hauteur, Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : Pleins à rajouter



**Arbre id.61**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Tilleul
- Critère : NR
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.69**

- Type :  
Espace public
- Essence :  
Robinier
- Critères :  
Isole  
Hauteur
- Autre critère  
Port
- Notes : NR



**Arbre id.70**

- Type :  
Espace public
- Essence :  
Prunus
- Critère : NR
- Autre critère : NR
- Notes :  
Petite taille mais  
tronc epais donc  
ancien



**Arbre id.75**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Platane
- Critères :  
Epaisseur  
Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.76**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Cèdre
- Critère :  
Hauteur
- Autre critère  
Port
- Notes : NR



**Arbre id.78**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Peuplier
- Critère :  
Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes :  
Coeur d'ilot



Arbre id.79

- Type : Espace privé
- Essence : Cèdre
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : Coeur d'îlot



Arbre id.80

- Type : Espace privé
- Essence : Cèdre
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



Arbre id.82

- Type : Espace privé
- Essence : Tilleul
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : cœur îlot



Arbre id.83

- Type : Espace privé
- Essence : Albizia
- Critère : Essence
- Autre critère : Hauteur
- Notes : NR



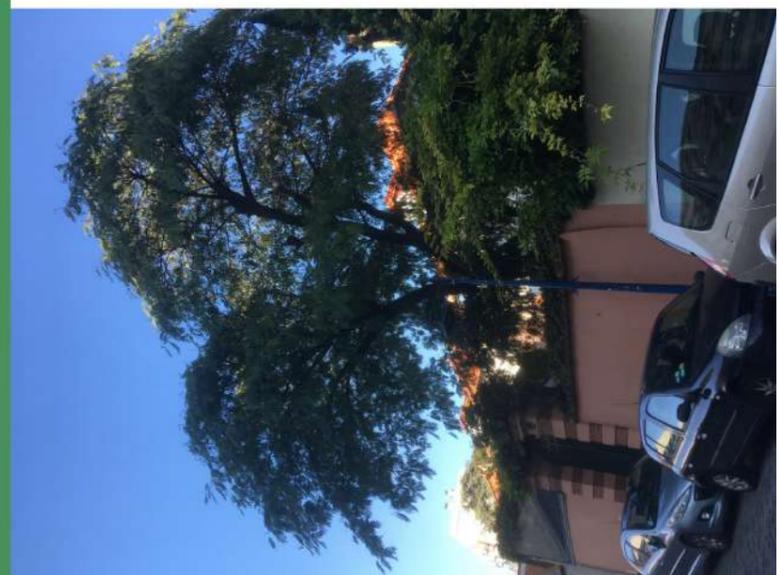
Arbre id.85

- Type : Espace privé
- Essence : Cèdre
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : cœur îlot



Arbre id.86

- Type : Espace privé
- Essence : Robinier
- Critère : Hauteur
- Autre critère : Port
- Notes : Percee visuelle depuis la rd5



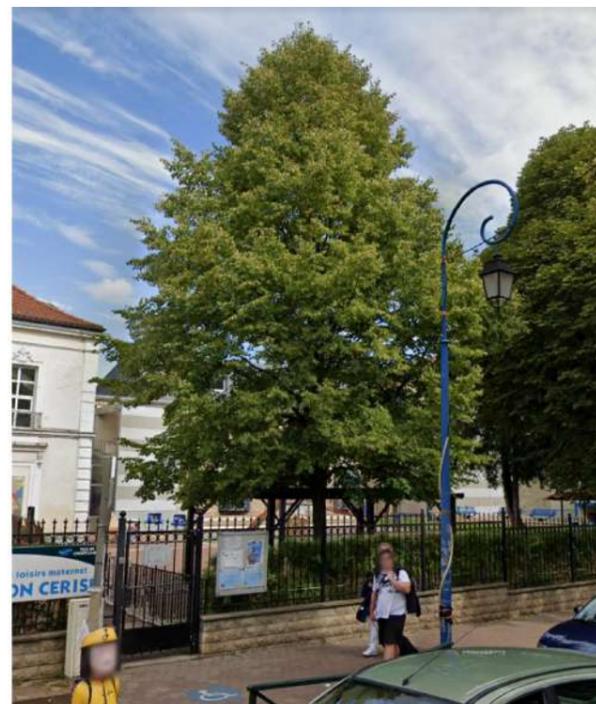
Arbre id.87

- Type : Espace privé
- Essence : Robinier
- Critère : Port
- Autre critère : Hauteur
- Notes : taille rude



Arbre id.88

- Type : Espace privé
- Essence : Tilleul
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



Arbre id.89

- Type : Espace privé
- Essence : Marronnier
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



Arbre id.90

- Type : Espace privé
- Essence : Marronnier
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



Arbre id.91

- Type : Espace privé
- Essence : Epicea
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



Arbre id.92

- Type : Espace privé
- Essence : Saule pleureur
- Critère : Essence
- Autre critère : Port
- Notes : Atypique en milieu urbain



**Arbre id.93**

- Type :  
Espace public

- Essence :  
Erable

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère  
Port

- Notes : NR



**Arbre id.94**

- Type :  
Espace public

- Essence :  
Erable

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère  
Port

- Notes : NR



**Arbre id.95**

- Type :  
Espace public

- Essence :  
Erable

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère  
Port

- Notes :  
Marquent entree  
parc



**Arbre id.96**

- Type :  
Espace privé

- Essence : NR

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère  
Port

- Notes :  
Arbres du domaine



**Arbre id.97**

- Type :  
Espace privé

- Essence :  
Platane

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère : NR

- Notes :  
Arbres du domaine  
/ coeur d'ilot vert



**Arbre id.98**

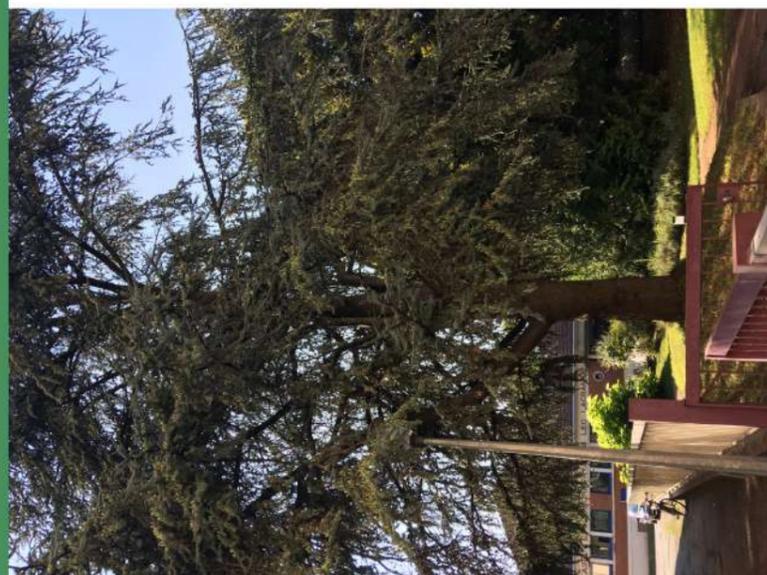
- Type :  
Espace privé

- Essence :  
Cèdre

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère : NR

- Notes : NR



Arbre id.120

- Type : Espace privé
- Essence : Cèdre
- Critère : Port
- Autre critère Hauteur
- Notes : 2 photos dispo



Arbre id.121

- Type : Espace privé
- Essence : Cerisier
- Critère : NR
- Autre critère : NR
- Notes : Coeur ilot



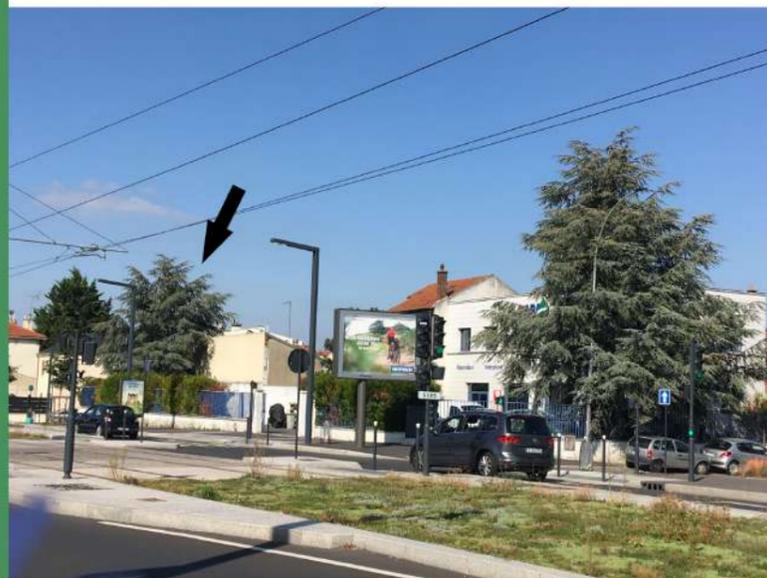
Arbre id.122

- Type : Espace privé
- Essence : Epicea
- Critère : Hauteur
- Autre critère Port
- Notes : NR



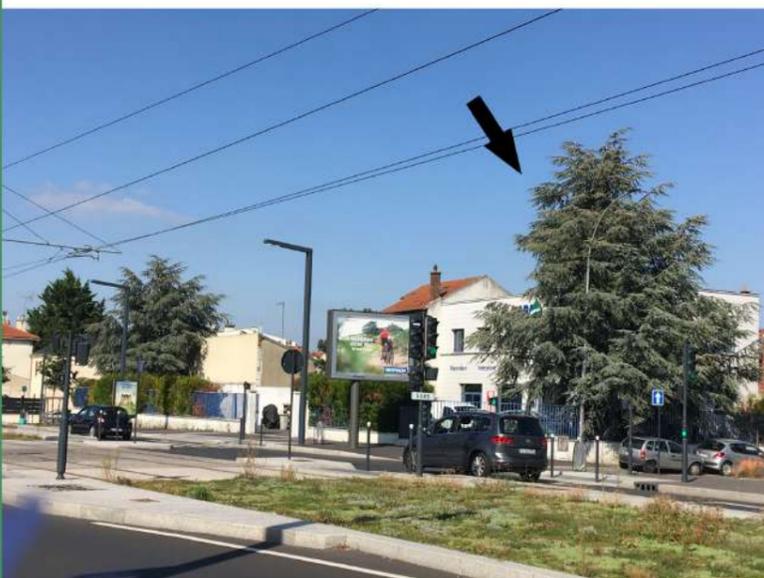
Arbre id.123

- Type : Espace privé
- Essence : Cèdre
- Critère : Isole
- Autre critère : NR
- Notes : petit mais peu darbres "devemoppés" sur l'avenue



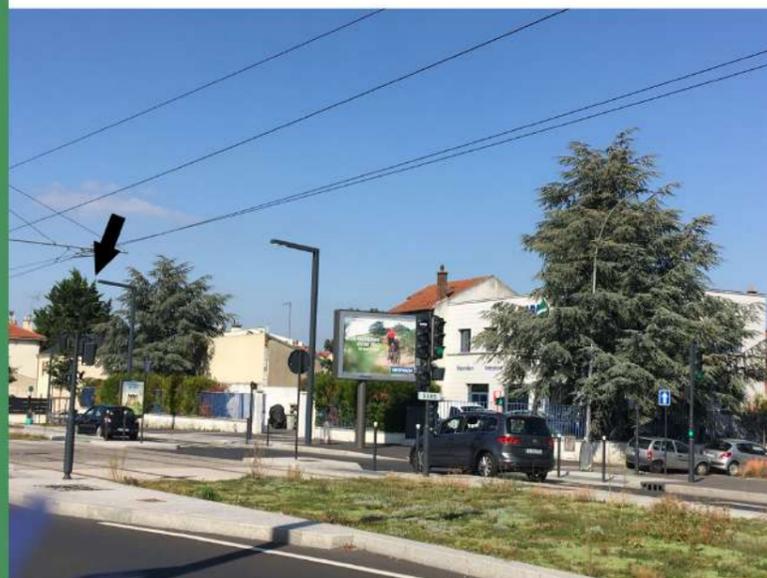
Arbre id.124

- Type : Espace privé
- Essence : Cèdre
- Critère : Isole
- Autre critère : NR
- Notes : idem petit mais visible sur l'avenue



Arbre id.125

- Type : Espace privé
- Essence : Epicea
- Critère : Port
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.126**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Charme
- Critère :  
Essence
- Autre critère  
Port
- Notes :  
Marque l'angle de  
rue



**Arbre id.127**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Pin
- Critère :  
Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.128**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Pin parasol
- Critère :  
Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.129**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Pin
- Critère :  
Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes :  
photo impossible



**Arbre id.130**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Cèdre
- Critères :  
Hauteur  
Port
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.131**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Cèdre
- Critères :  
Hauteur  
Port
- Autre critère : NR
- Notes :  
Coeur ilot vert ?



**Arbre id.132**

- Type : Espace privé
- Essence : Marronnier
- Critère : Isole
- Autre critère Port
- Notes : NR



**Arbre id.133**

- Type : Espace privé
- Essence : Cèdre
- Critère : Hauteur
- Autre critère Isole
- Notes : NR



**Arbre id.134**

- Type : Espace privé
- Essence : Robinier
- Critère : Epaisseur
- Autre critère Port
- Notes : friche avec palissade



**Arbre id.136**

- Type : Espace public
- Essence : Robinier
- Critère : Port
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.137**

- Type : Espace privé
- Essence : Pin
- Critères : Epaisseur Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.138**

- Type : Espace public
- Essence : Cèdre
- Critères : Epaisseur Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



# Recensement des arbres sur la commune de Choisy-le-Roi

## Arbre id.139

- Type : Espace public
- Essence : Erable
- Critères : Port  
Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



## Arbre id.140

- Type : Espace public
- Essence : Erable
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



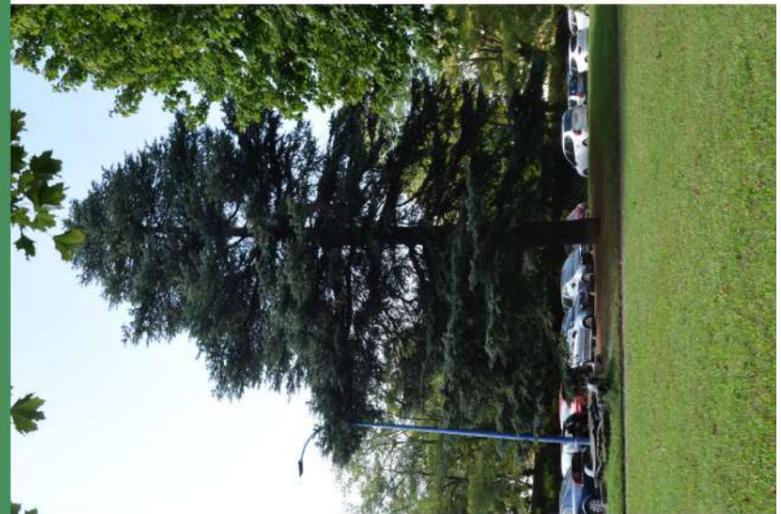
## Arbre id.141

- Type : Espace public
- Essence : Erable argenté
- Critère : Essence
- Autre critère : Port
- Notes : NR



## Arbre id.142

- Type : Espace public
- Essence : Pin
- Critères : Hauteur  
Epaisseur
- Autre critère : Port
- Notes : NR



## Arbre id.143

- Type : Espace public
- Essence : Prunus
- Critère : Epaisseur
- Autre critère : Port
- Notes : NR



## Arbre id.144

- Type : Espace public
- Essence : Paulownia
- Critère : Epaisseur
- Autre critère : Port
- Notes : taille forte



**Arbre id.145**

- Type :  
Espace public

- Essence :  
Paulownia

- Critère :  
Epaisseur

- Autre critère  
Port

- Notes :  
taille forte



**Arbre id.146**

- Type :  
Espace public

- Essence :  
Erable

- Critères :  
Hauteur  
Epaisseur

- Autre critère : NR

- Notes : NR



**Arbre id.147**

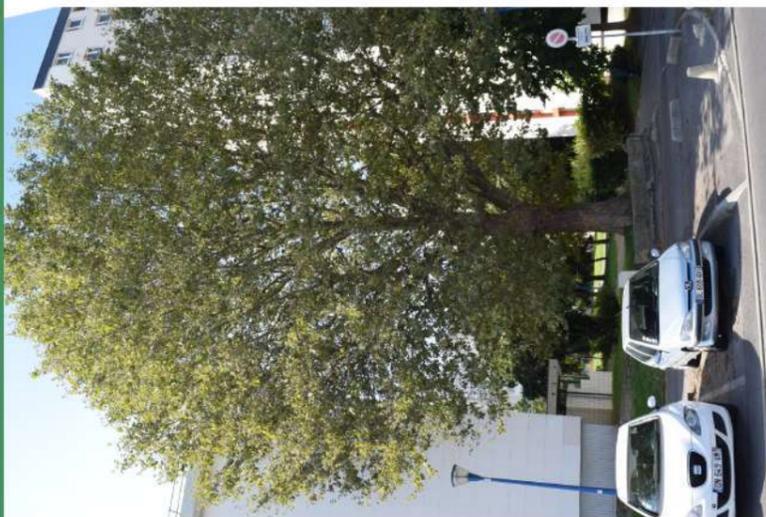
- Type :  
Espace public

- Essence :  
Platane

- Critères :  
Epaisseur  
Hauteur

- Autre critère : NR

- Notes : NR



**Arbre id.154**

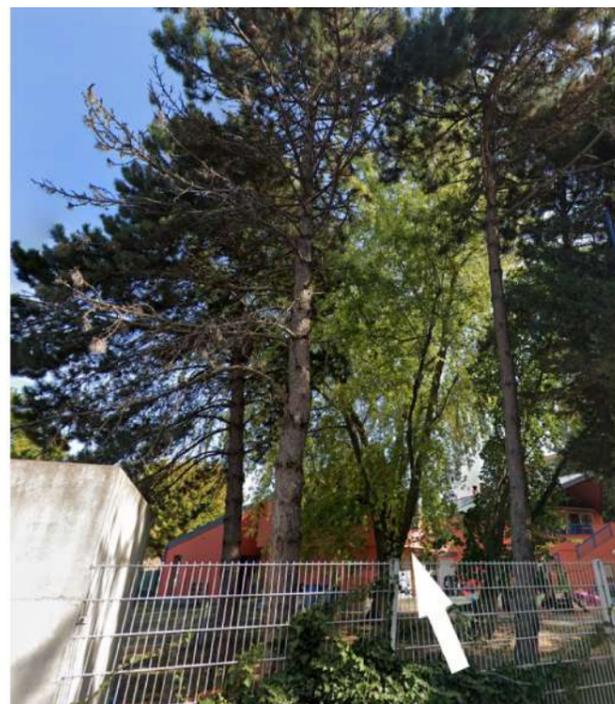
- Type :  
Espace privé

- Essence :  
Erable argenté

- Critère :  
Port

- Autre critère  
Essence

- Notes : NR



**Arbre id.155**

- Type :  
Espace privé

- Essence :  
Robinier

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère  
Port

- Notes : NR



**Arbre id.156**

- Type :  
Espace privé

- Essence :  
Robinier

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère  
Port

- Notes : NR



**Arbre id.157**

- Type :  
Espace privé

- Essence :  
Robinier

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère  
Port

- Notes : NR



**Arbre id.158**

- Type :  
Espace privé

- Essence :  
Robinier

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère  
Port

- Notes : NR



**Arbre id.159**

- Type :  
Espace privé

- Essence :  
Peuplier

- Critère :  
Hauteur

- Autre critère  
Port

- Notes : NR



**Arbre id.160**

- Type :  
Espace privé

- Essence :  
Noyer

- Critère :  
Essence

- Autre critère : NR

- Notes : NR



**Arbre id.161**

- Type :  
Espace public

- Essence :  
Arbre de Judée

- Critères :  
Essence  
Port  
Hauteur

- Autre critère : NR

- Notes : NR



**Arbre id.162**

- Type :  
Espace privé

- Essence :  
Tilleul

- Critères :  
Hauteur  
Port

- Autre critère  
Isole

- Notes : NR



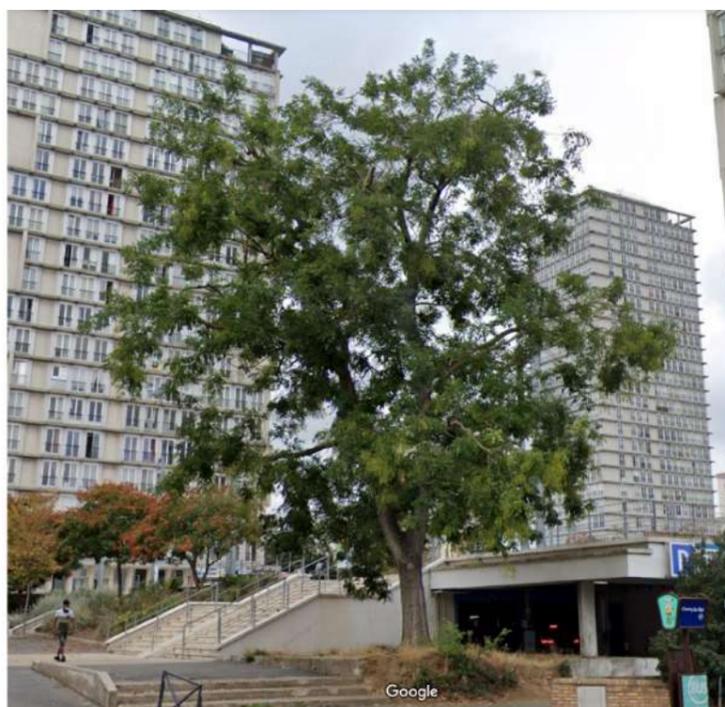
**Arbre id.163**

- Type : Espace public
- Essence : Tilleul
- Critère : Hauteur
- Autre critère Isole
- Notes : Repere



**Arbre id.164**

- Type : Espace public
- Essence : Robinier
- Critère : Port
- Autre critère Hauteur
- Notes : NR



**Arbre id.166**

- Type : Espace privé
- Essence : Erable argenté
- Critère : Essence
- Autre critère Hauteur
- Notes : NR



**Arbre id.167**

- Type : Espace privé
- Essence : Peuplier
- Critères : Hauteur Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.168**

- Type : Espace privé
- Essence : Peuplier
- Critères : Hauteur Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.169**

- Type : Espace public
- Essence : Arbre de Judée
- Critère : Essence
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.170**

- Type : Espace privé
- Essence : Frene ?
- Critères : Hauteur  
Essence
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.172**

- Type : Espace privé
- Essence : Erable
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.173**

- Type : Espace privé
- Essence : Cèdre
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.174**

- Type : Espace public
- Essence : Cerisier
- Critère : Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



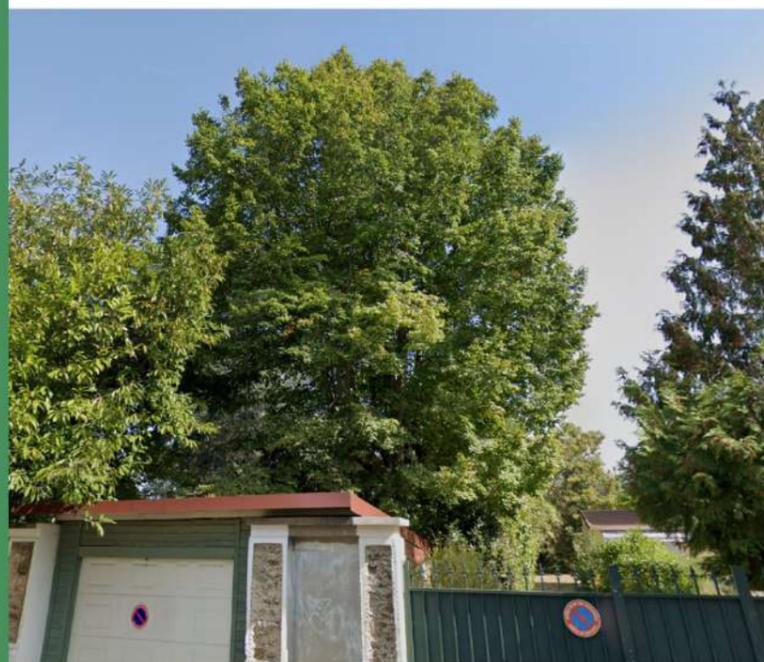
**Arbre id.175**

- Type : Espace public
- Essence : Cerisier
- Critère : Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



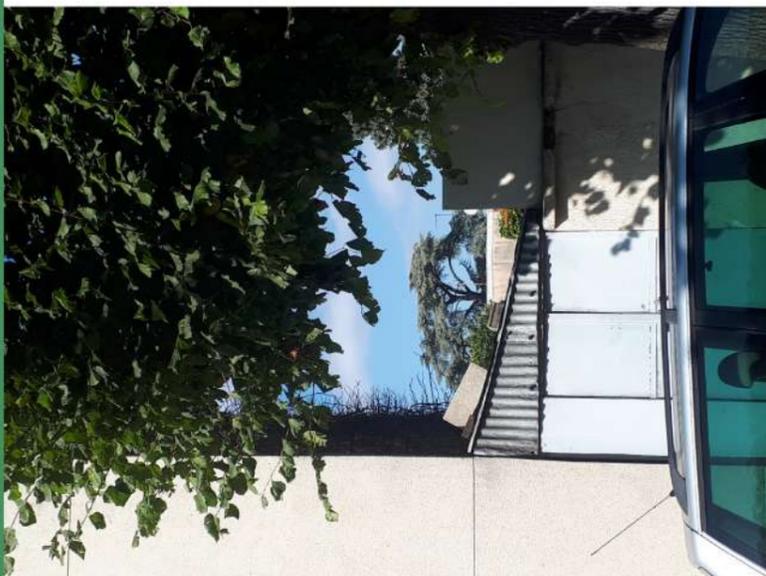
**Arbre id.176**

- Type : Espace privé
- Essence : Tilleul
- Critères : Hauteur  
Epaisseur  
Port
- Autre critère : NR
- Notes : NR



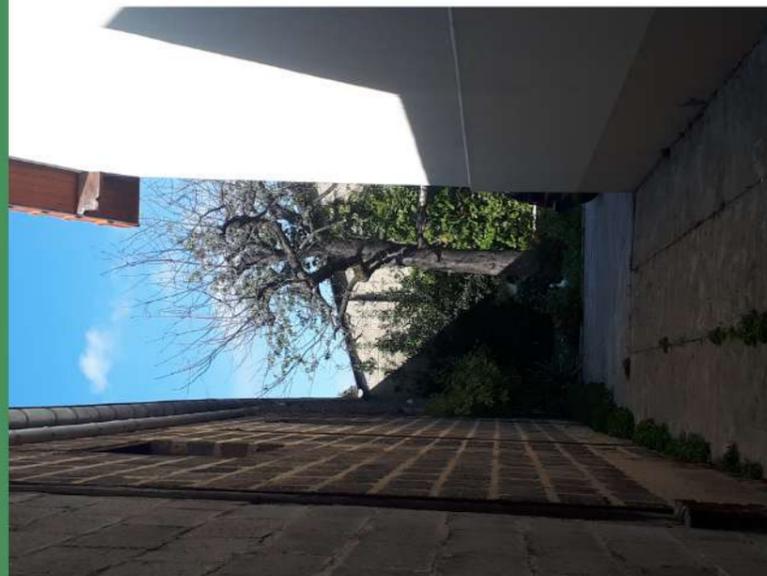
**Arbre id.178**

- Type : Espace privé
- Essence : Cèdre de l'himalaya
- Critères : Hauteur  
Essence
- Autre critère : NR
- Notes : visible depuis rue camille desmoulins



**Arbre id.179**

- Type : Espace privé
- Essence : cerisier
- Critères : Epaisseur  
Port
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.180**

- Type : Espace privé
- Essence : Cèdre
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : impossible d'avoir photo correcte



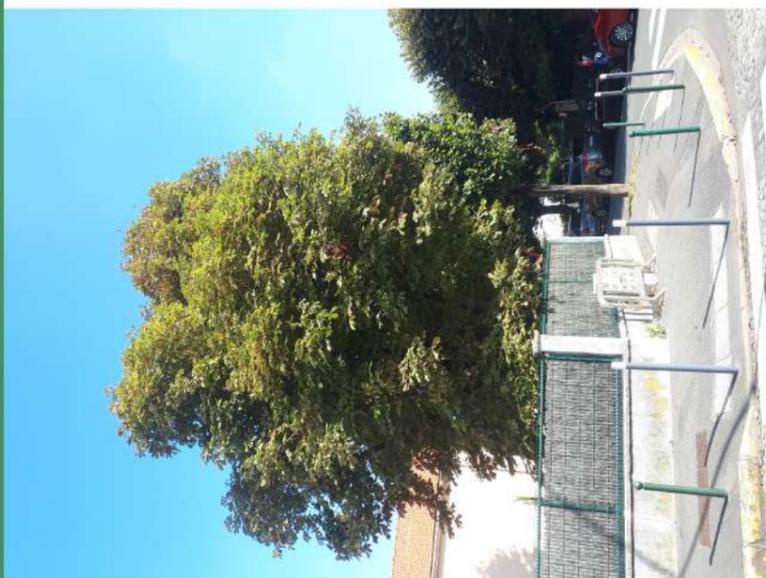
**Arbre id.181**

- Type : Espace privé
- Essence : Pin
- Critères : Hauteur  
Port
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.182**

- Type : Espace privé
- Essence : Marronnier
- Critère : Hauteur
- Autres critères : Epaisseur  
Port
- Notes : NR



**Arbre id.183**

- Type : Espace privé
- Essence : Tilleul ?
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : ilot vert ?



Arbre id.184

- Type : Espace privé
- Essence : Epicea
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



Arbre id.185

- Type : Espace privé
- Essence : Cèdre
- Critères : Hauteur, Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



Arbre id.187

- Type : Espace privé
- Essence : Pin
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



Arbre id.188

- Type : Espace privé
- Essence : Pin
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



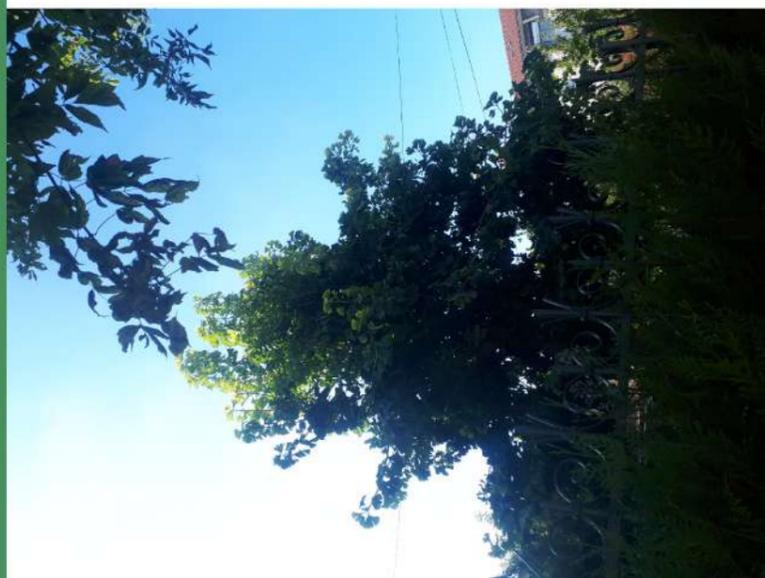
Arbre id.189

- Type : Espace privé
- Essence : Pin
- Critère : Hauteur
- Autre critère : Essence
- Notes : NR



Arbre id.190

- Type : Espace privé
- Essence : Ginkgo
- Critère : Essence
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.191**

- Type : Espace privé
- Essence : Epicea
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.192**

- Type : Espace privé
- Essence : Epicea
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : arbre repere



**Arbre id.193**

- Type : Espace privé
- Essence : Pin
- Critères : Hauteur, Port
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.194**

- Type : Espace privé
- Essence : Cèdre
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : coeur ilot



**Arbre id.196**

- Type : Espace privé
- Essence : Pin
- Critères : Hauteur, Port
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.197**

- Type : Espace privé
- Essence : Pin
- Critère : Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



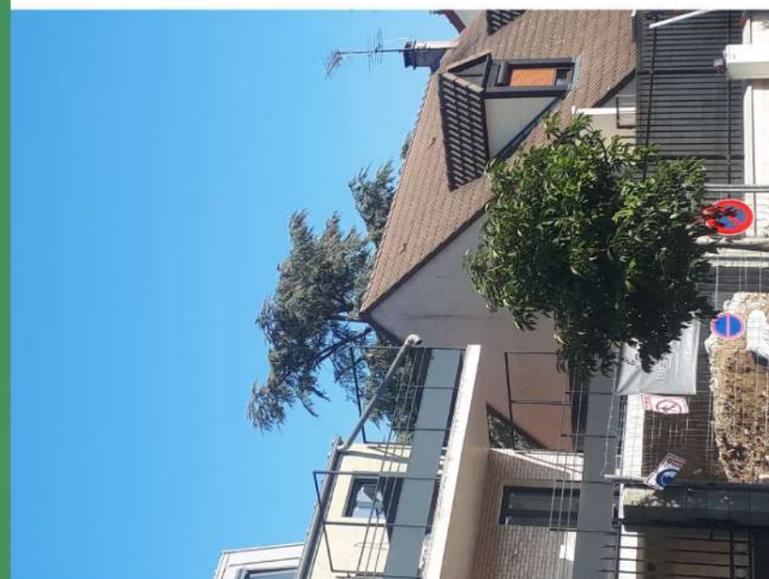
**Arbre id.198**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Cèdre
- Critères :  
Hauteur  
Port
- Autre critère : NR
- Notes : NR



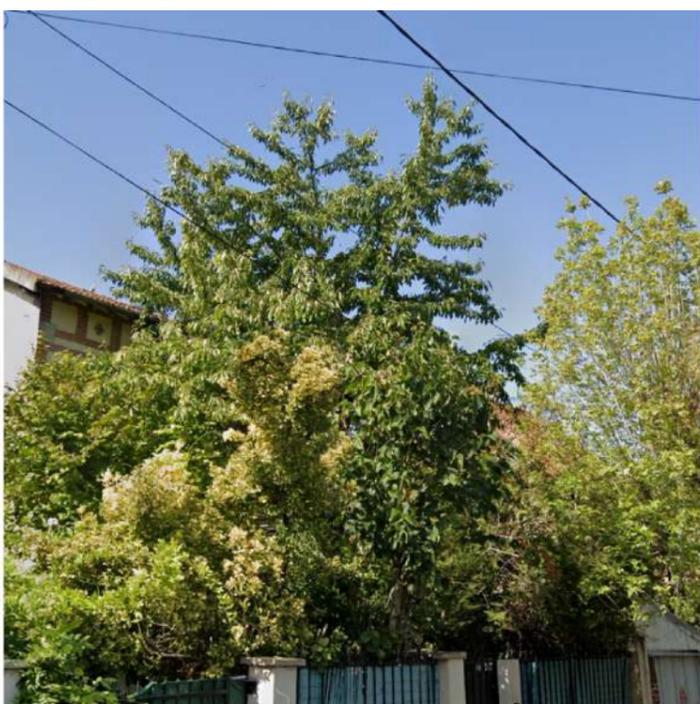
**Arbre id.199**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Cèdre
- Critère :  
Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.200**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Cerisier
- Critère :  
Hauteur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



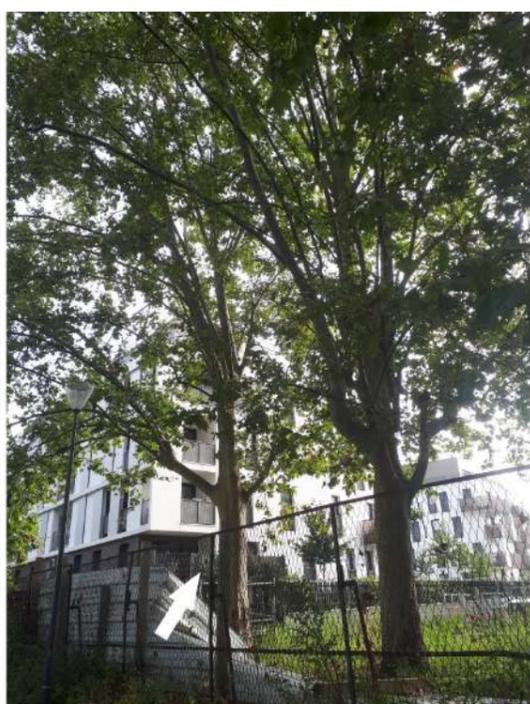
**Arbre id.201**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Pin
- Critères :  
Hauteur  
Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.203**

- Type :  
Espace privé
- Essence :  
Platane
- Critère :  
Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



**Arbre id.204**

- Type :  
Espace public
- Essence :  
Platane
- Critère :  
Epaisseur
- Autre critère : NR
- Notes : NR



Arbre id.205

- Type :  
Espace privé

- Essence :  
Tilleul

- Critère : NR

- Autre critère : NR

- Notes : NR





**VILLE DE  
CHOISY-LE-ROI**

**even**  
CONSEIL



Modification  
du Plan Local  
d'Urbanisme de  
Choisy-le-Roi

---

**Annexe**  
**Charte de l'arbre**<sup>1</sup>



## Objectif de la charte

L'arbre et la nature sont des thématiques centrales en termes de qualité de vie. La présence et la préservation du patrimoine arboré représentent des enjeux majeurs pour la municipalité et donc pour les Choisyens. Il convient donc d'aborder la question de l'arbre en ville de façon globale, en conservant l'idée que cette question engage la responsabilité de chacun.

Dans cette optique, la présente charte a été pensée comme un outil global visant à guider l'action de l'ensemble des acteurs du territoire, désireux de s'investir sur la thématique de l'arbre en ville.

Pour que l'arbre fasse partie intégrante des projets de construction ou de rénovation, la ville s'inscrit en matière d'urbanisme à la notion de la politique de l'arbre. Les objectifs étant que l'arbre en milieu urbain ne cause aucune nuisance (pas d'élagage, de cohabitation ou de contrainte), améliore le cadre de vie des habitants et valorise la qualité paysagère du territoire de la commune.



Source: Even Conseil – Ville de Choisy-le-Roi



## Objectif de la charte

La présente charte s'articule autour de 2 principes :

- Celui d'**informer** afin de **sensibiliser les riverains et les acteurs** sur la place de l'arbre dans la ville. La prise en compte des besoins et des vertus des arbres induit à donner des **conseils techniques et les bonnes pratiques pour les préserver**.
- **Protéger** par l'intégration de règles ou de dispositions sécuritaires pour la protection des arbres.

Entretenir ensemble nos arbres tout en garantissant à la fois leur bien-être, leur sécurité et celle des usagers ainsi que le développement de la qualité paysagère et de la biodiversité.

Cette Charte de l'arbre est donc destinée :

- ✓ À tous les **propriétaires d'espaces arborés** (collectivités territoriales, entreprises, associations, etc.) sur le territoire de Choisy-le-Roi ;
- ✓ À **toute personne** (entreprise, association, particulier, services, ...) intervenant sur le territoire de la commune à proximité du patrimoine arboré, en contact avec ce dernier notamment **ceux dont l'arbre est au cœur de la pratique professionnelle** (élagueurs, paysagistes, urbanistes, architectes, etc.) ;
- ✓ Aux **services municipaux** (espaces verts, voirie, services techniques...) qui agissent régulièrement pour l'entretien de ce patrimoine arboré ou à proximité de ce dernier ;
- ✓ Aux **élus de la commune** de Choisy-le-Roi.

# L'ARBRE UN ÊTRE VIVANT AYANT DES BESOINS NATURELS



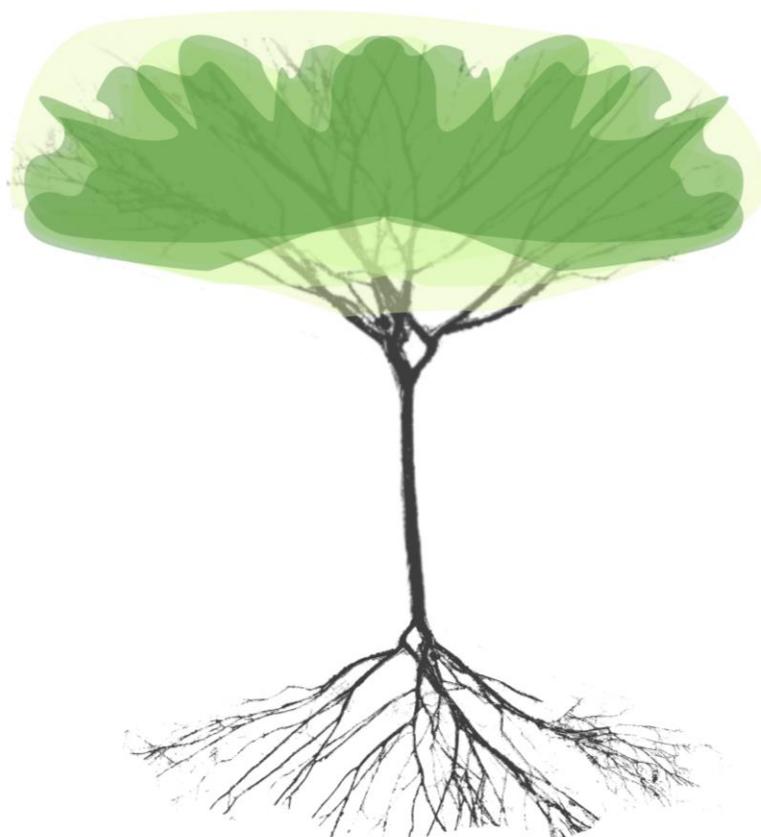
**1- Les différentes parties de l'arbre**

**2- Les besoins de l'arbre**



## Les différentes parties de l'arbre

L'arbre est un être vivant. Il est essentiel dans nos villes, et dispose de multiples atouts, mais comme tout être vivant il a également des besoins. Afin de mieux y répondre, il est nécessaire de comprendre comment l'arbre se structure. Sont ainsi présentées ci-dessous les trois parties structurantes de l'arbre



### LE HOUPPIER

Il constitue, avec le tronc, la partie aérienne de l'arbre. C'est la partie visible du végétal qui nous apporte ombre et fraîcheur et qui permet à l'arbre de faire de la photosynthèse.

### LE TRONC

Il fait la liaison entre les systèmes aérien et racinaire de l'arbre. Il lui permet de s'élever vers le soleil et constitue l'autoroute des échanges de nutriment et d'eau entre les feuilles et les racines.

### LE SYSTÈME RACINAIRE

Presque aussi développé que le houppier, les racines permettent à l'arbre de s'ancrer dans le sol pour résister au vent, de capter l'eau, mais également de stocker l'énergie obtenue par photosynthèse.

La préservation de l'ensemble des parties de l'arbre est essentielle pour lui permettre de se développer et d'apporter tous ses bienfaits dans nos villes.



## Les besoins de l'arbre

### Un sol adapté

Chaque essence d'arbre dispose d'une préférence en termes :

- d'acidité du sol (mesurée par le pH)
- de richesse du sol
- d'humidité du sol

Dans la commune de Choisy-le-Roi, ainsi que dans le reste de l'Île-de-France, les sols sont **majoritairement calcaires** (donc peu acides). Ils sont plutôt **pauvres et peu humides** au niveau des zones les plus urbaines (sous voirie ou trottoir notamment).

Dans un souci de permettre un développement optimal des végétaux, les essences appréciant les sols calcaires, plutôt pauvres et peu humides devront être privilégiées.

### Un climat et un environnement adaptés

Chaque essence d'arbre a **une capacité de résistance spécifique au gel, à la sécheresse ou à la salinité du sol**. Le milieu urbain peut présenter des variations de températures importantes et des sols salés par les apports de sels de déneigement.

Dans un souci de permettre un développement optimal des végétaux, **les essences capables de résister au gel et à des étés chauds et secs seront privilégiées**. On retrouvera notamment parmi ces essences : le platane, le tilleul, le robinier, l'aubépine ou encore l'érable.

L'implantation des végétaux devra également être travaillée dans le but d'optimiser l'environnement pour chaque végétal. Par exemple, un végétal supportant mal la sécheresse ne devra pas être planté dans une zone non-ombragée.



Marronniers (ayant une gestion du stress hydrique moyenne), bien positionnés dans une rue en mi-ombre

Source: Even Conseil – Ville de Choisy-le-Roi



## 2 – Les besoins de l'arbre

### *Des apports naturels de qualité et suffisants*

L'arbre, pour se développer, a besoin de soleil (afin de faire la photosynthèse) et d'eau.

Chaque essence a des besoins en soleil et en eau différents. Un arbre habitué aux sous-bois et installé sous d'autres arbres dans le milieu naturel saura par exemple se contenter de peu d'ensoleillement, tandis qu'un arbre habitué à être au-dessus des autres aura plus de difficultés à se développer s'il manque de soleil. Dans cette même logique, les arbres habitués aux sous-bois sauront peu se protéger des fortes chaleur et de la perte d'eau par le feuillage, contrairement aux arbres de plein soleil.

En ce qui concerne l'eau, il sera nécessaire d'assurer **une bonne irrigation naturelle** des végétaux. Pour cela **les pieds d'arbres devront être laissés les plus naturels et perméables possibles dans les espaces verts**, tandis qu'en zone urbaine, des aménagements en pieds d'arbre devront être mis en place afin de garantir une bonne irrigation.

Les essences de milieux humides (types saules, peupliers ou frênes) devront être évités dans les zones les moins humides du territoire communal et les plus denses.



Source: Even Conseil – Ville de Choisy-le-Roi

# LES APPORTS DE L'ARBRE EN VILLE



**1- Apport de fraîcheur**

**2- Acteurs de la biodiversité urbaine**

**3- Lutte contre le ruissellement**

**4 – Vecteur de lien social**

**5- Contribution au cadre de vie et au bien-être des usagers**

**6 – Lutte contre nuisances sonores et pollution**



## Apport de fraîcheur

L'arbre est un allié de poids dans la lutte contre les pics de chaleur en ville. Son feuillage apporte l'ombre nécessaire pour atténuer les rayonnements reçus directement par les piétons et limite le réchauffement des revêtements au sol.

Le feuillage de l'arbre est également capable de transpirer, humidifiant ainsi l'air environnant.



Source: Even Conseil – Ville de Choisy-le-Roi

Ainsi lors des fortes chaleurs, l'humidité qu'apportent les arbres, associée à l'ombrage du feuillage, limite la température réelle au sol, mais surtout la température ressentie par le piéton. On estime qu'une surface arborée de 100 mètres de large augmente de 50% l'humidité atmosphérique.

L'arbre est donc un outil puissant de lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

## Acteurs de la biodiversité urbaine



Source: Even Conseil – Ville de Choisy-le-Roi

Les arbres sont des hôtes pour des nombreuses espèces animales et notamment d'oiseaux ou d'insectes. Ils offrent en effet un habitat par leur feuillage ou leur tronc, et peuvent participer au nourrissage de certaines espèces par une floraison ou une fructification intéressante.

L'augmentation du nombre d'arbres en ville et la diversification des essences participe ainsi à augmenter le nombre d'espèces animales en ville.

Le bois mort est également un support de biodiversité très intéressant à préserver. En effet, les arbres morts sur pieds (on parle également d'arbres chandelles) attirent de nombreuses espèces d'insectes saproxylophages (qui décomposent le bois mort). Les vestiges d'arbres représentent donc une source de nourriture non-négligeable pour de nombreux insectes et champignons, à l'origine de microclimats intéressants.

Dans une autre mesure, la mise en place de pieds d'arbres végétalisés doit également contribuer au développement d'une richesse végétale en ville.



Source : Even Conseil – Ville de Choisy-le-Roi



## Lutte contre le ruissellement

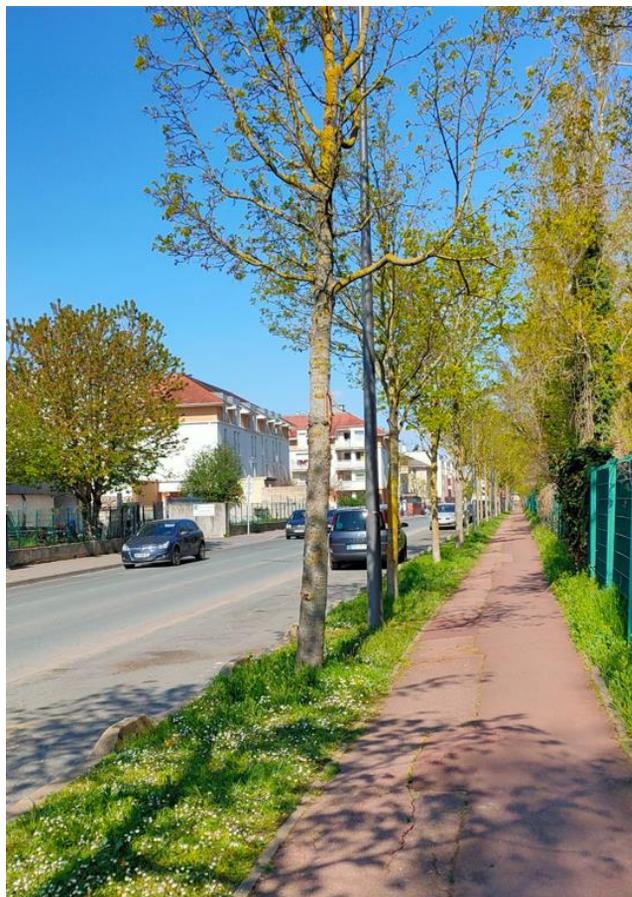
L'arbre dispose d'un système racinaire lui permettant de capter une partie de l'eau de pluie dès lors que son pied est suffisamment dégagé et qu'il dispose d'un sol décompacté pour développer son système racinaire.

L'arbre participe ainsi à la gestion des eaux pluviales en captant l'eau au plus près de son point de chute et ainsi à lutter contre le risque inondation par une gestion à la parcelle de l'eau de pluie.



Source: sfbetterstreets.org

Noue minérale en pied d'arbre



Source: Even Conseil – Ville de Choisy-le-Roi

Par ailleurs, du fait de son enracinement, l'arbre prévient les risques d'affaissement et de glissements de terrain.



## Vecteur de lien social



L'arbre, véritable repère paysager et lieu de rencontre, place Paul Eluard, Choisy-le-Roi – Source : Even Conseil

L'arbre peut également représenter l'identité historique et culturelle de la commune dans laquelle il évolue. De ce fait, l'arbre peut constituer une véritable valeur patrimoniale pour les habitants.

Lieu de rencontre, repère paysager, indicateur des saisons, vecteur d'activités sociales diversifiées ou encore support de sensibilisation à la nature ... L'arbre en milieu urbain est un facteur de lien social majeur.



Platane support des sculptures « Les Bienvenus » de Louise Bourgeois, parc de la Mairie, Choisy-le-Roi – Source : Ville de Choisy-le-Roi

## Contribution au cadre de vie et au bien-être des usagers

L'arbre est un composant essentiel du paysage urbain. De par ses volumes, ses hauteurs, il améliore le cadre de vie en créant une ambiance et des perspectives sur le paysage, tout en conférant un sentiment de sécurité aux usagers.

Ainsi, la présence d'espaces arborés améliore la qualité de vie générale d'un quartier, et contribue au sentiment de bien-être des habitants et visiteurs.

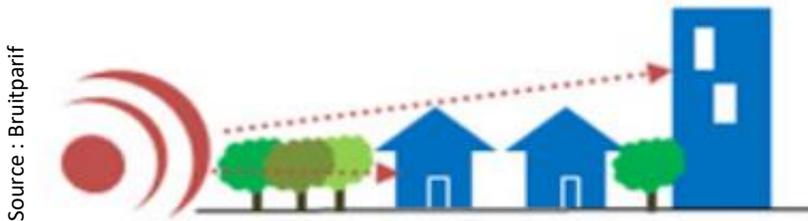


Source: Even Conseil – Ville de Choisy-le-Roi



## Lutte contre nuisances sonores et pollution

La présence d'espaces arborés ne constitue pas une réelle barrière contre les nuisances sonores mais un alignement d'arbres peut former un écran visuel et avoir une influence positive sur le ressenti acoustique des riverains.



Source : Bruitparif

L'arbre est un allié essentiel dans la lutte contre les pollutions diverses de l'environnement. Par exemple, en absorbant les gaz polluants tels que le CO<sub>2</sub> ou les particules fines émises par le trafic routier, l'arbre contribue à l'épuration de l'air dans nos villes. Il se révèle également très utile pour la dépollution des sols et des eaux dans certaines situations.

Source: Even Conseil — Ville de Choisy-le-Roi



# LE BON ARBRE AU BON ENDROIT



- 1- Disposer d'un espace aérien et souterrain suffisant**
- 2- Adapter l'essence selon les risques associés**



## Adapter l'essence au contexte local d'implantation

Un projet de plantation d'arbre est un engagement sur le long terme. Il doit mettre en valeur l'environnement et la qualité de vie des usagers et tenir compte de l'existant. Une plantation réfléchie, c'est une gestion viable et peu coûteuse pour les décennies que traversera l'arbre dans l'avenir. L'arbre étant un être vivant, il faut choisir la bonne essence et donc tenir compte de critères tels que :

- ✓ Son volume et sa forme à l'âge adulte ;
- ✓ Ses capacités à s'adapter au climat et à la composition du sol du milieu (privilégier des essences locales) ;
- ✓ Son environnement et sa place dans le paysage (contraintes avec le bâti ou les réseaux aériens et souterrains, alignement ou isolé...) ;
- ✓ L'esthétisme de son aspect et ses capacités à résister aux maladies (port naturel, feuillage, floraison, fructifications, nouvelles essences résistantes à des pathologies...) ;
- ✓ Disposer d'une palette végétale diversifiée afin de créer une barrière préventive contre les risques épidémiologiques mais aussi de favoriser la biodiversité de la faune sauvage.



## Disposer d'un espace aérien et souterrain suffisants

Avant de planter un arbre en ville, il est nécessaire de s'assurer :

- que ce dernier disposera de l'espace suffisant pour le développement de son houppier et de son système racinaire,
- qu'il ne présentera pas de risque pour les usagers du secteur.

Dans l'idéal, un arbre doit pouvoir se développer dans son environnement, sans nécessiter de tailles autres que celles liées à la sécurité du public.

## L'adaptation de la dimension du houppier à son environnement

### IL EXISTE DES ARBRES DE TROIS GRANDEURS DIFFÉRENTES...

#### De première grandeur:

Qui mesurent plus de 20m de haut adultes



Ex : le chêne  
le tilleul  
le platane  
le frêne

#### De deuxième grandeur:

Qui mesurent de 15 à 20m de haut adultes



Ex: l'érable sycomore  
l'aulne  
le liquidambar  
le sophora du japon

#### De troisième grandeur:

Qui mesurent 10 à 15m de haut adultes



Ex: le noisetier  
le lagerstroemia  
le sureau  
le murier blanc

### ... ET POUVANT PRÉSENTER DES FORMES VARIÉES:

#### Port étalé :

Le houppier de l'arbre est plus large que haut

#### Port fastigié :

Le houppier est étroit et élané

#### En cépée :

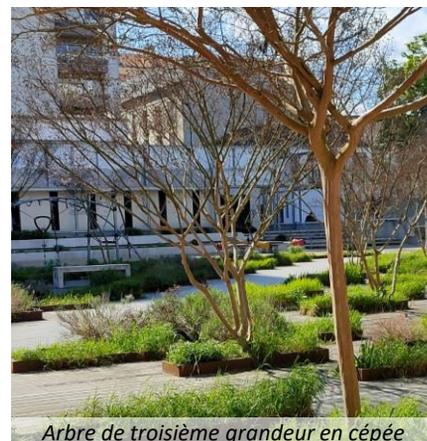
Plusieurs branches partent du pied de l'arbre et s'ouvrent en V



Arbre de première grandeur au port fastigié



Arbre de deuxième grandeur au port étalé



Arbre de troisième grandeur en cépée

Source : Even Conseil – Ville de Choisy-le-Roi

Selon la grandeur de l'arbre adulte et son port, il sera nécessaire de lui laisser un espace de développement compris entre 3 et 15 m de part et d'autre du tronc.



## Disposer d'un espace aérien et souterrain suffisants

### *L'adaptation de la dimension de l'arbre selon l'espace pour son système racinaire*

En milieu urbain, les tassements du sol rendent ce dernier impénétrable pour le système racinaire des arbres. Il est donc nécessaire de prévoir des fosses de plantation suffisamment grandes car l'arbre ne parviendra pas a priori à s'étendre au-delà de la fosse prévue.

Si les contraintes liées aux réseaux notamment ne permettent pas la mise en place de fosses suffisamment grandes, il est alors préférable de choisir un arbre de plus petite dimension ou d'envisager la plantation ailleurs.



Source: Etude « Plantations urbaines, étude de cas l'important c'est la fosse »

La dimension de l'arbre sera aussi à adapter dans le cas de projets conçus sur dalle.

Il sera nécessaire de prévoir une profondeur **d'au moins 70cm de terre** pour la plantation d'un petit arbre de troisième grandeur.

En revanche pour un arbre à plus grand développement, **une profondeur d'au moins 1,50m** sera nécessaire.



## Adapter l'essence selon les risques associés

L'arbre en ville apporte de multiples bénéfices, mais peut également présenter certains risques ou désagréments. La bonne adaptation de l'essence dans son environnement doit permettre d'éviter que l'arbre ne devienne une nuisance.

Ainsi, pour les populations suivantes, certains risques devront être limités :

Jeunes enfants	Populations sensibles (hôtiaux notamment) :
Veiller à placer les espèces arborées présentant une toxicité (de ses fleurs, de ses fruits, feuilles ou système racinaire) hors de la portée des enfants	Éviter les végétaux très allergisants (tels que les bouleaux, aulnes, charmes)
Éviter les arbres aux ravageurs connus et pouvant être dangereux pour les enfants (ex : processionnaire du pin: urticante)	Éviter les arbres aux ravageurs connus et pouvant être dangereux pour les personnes sensibles
Éviter les arbres avec des fruits à noyaux	

## Limitier les risques liés aux ravageurs par une bonne plantation

Le risque lié aux ravageurs est susceptible d'évoluer constamment. Ces ravageurs risquent alors :

- de nuire à la bonne santé des arbres plantés
- de provoquer un risque pour la population alentour.



Source: france3-regions

Afin de limiter la propagation des ravageurs, quelques règles de plantation peuvent être mises en place :

- éviter la plantation d'alignements monospécifiques et préférer une diversification d'essences afin de ralentir la propagation des ravageurs ;
- Augmenter la distance entre les végétaux afin là aussi de ralentir la propagation des ravageurs.



Source: Even Conseil – Ville de Choisy-le-Roi

# BIEN PLANTER POUR UNE BONNE CROISSANCE DES ARBRES



- 1 - Prévoir une fosse de plantation suffisante**
- 2 - Installer un tuteurage efficace**
- 3 - Mettre en place un espace en pied d'arbre adapté et perméable**
- 4 - Protéger l'arbre des éventuels chocs**



## Règles générales de plantation

Un arbre transplanté subit un stress, son système racinaire et les conditions dans lesquelles il grandissait jusque-là sont modifiées. L'arbre va alors observer une période de « convalescence », durant laquelle il va devoir s'adapter à son nouvel environnement. Il va vivre sur ses réserves qui vont lui permettre de renforcer son système racinaire pour ensuite développer son système aérien. Dans de bonnes conditions, la reprise d'un arbre sera appréciée et donc confirmée après la deuxième année de plantation.

Il est donc nécessaire de planter l'arbre dans les règles de l'art afin de garantir au mieux sa reprise.

### **Les règles à respecter pour une bonne plantation :**



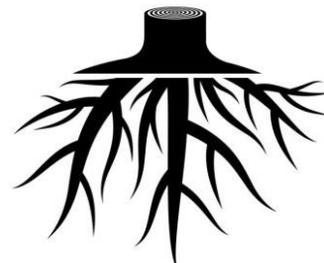
Les arbres en racines nues doivent être plantés de mi-novembre à mi-mars. Les arbres en motte peuvent être plantés d'octobre à fin avril. La plantation est impossible lorsque le sol est gelé.



Dans le cas d'une replantation ou si les arbres sont livrés en racines nues, il faut éliminer les racines blessées ou cassées ainsi que les racines mal placées. Le chevelu doit être conservé. Afin de favoriser la reprise de l'arbre, un pralinage est conseillé. Il consiste à tremper le système racinaire dans un mélange composé de 1/3 de terre, 1/3 de sang broyé ou corne séchée et 1/3 d'eau. Le pralinage réalisé permet aux racines d'être protégées contre le dessèchement et de les protéger.



Une taille de formation doit être effectuée au moment de la plantation afin d'équilibrer le volume du houppier avec le volume racinaire. La flèche ne doit en aucun cas être écimée, car elle est garante de l'allongement du houppier. Cette taille permet à l'arbre, pendant qu'il renforce son système racinaire, d'alimenter un houppier de moindre volume.

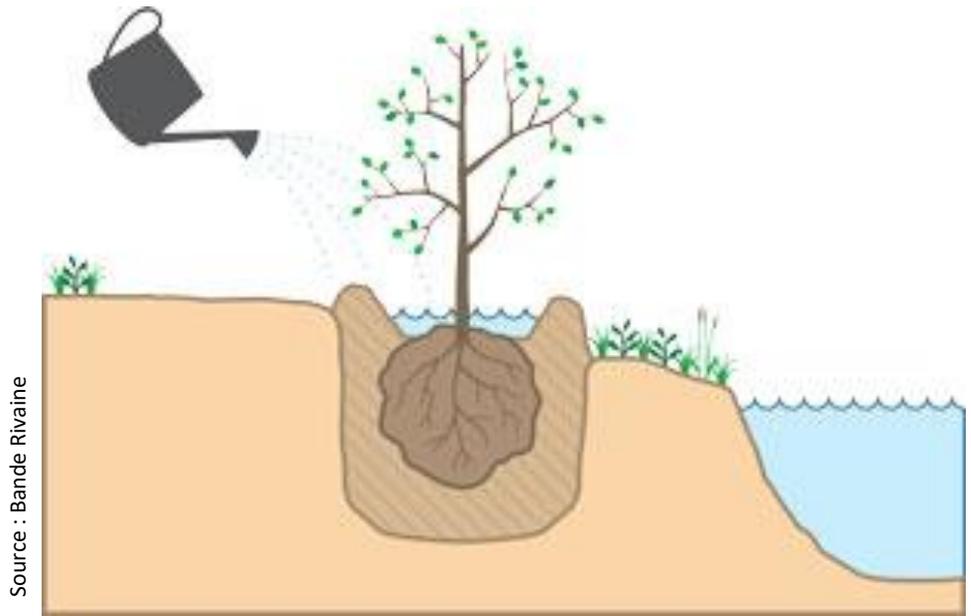


De manière générale, le collet ne doit jamais être en-dessous du niveau fini (tenir compte du tassement) et il faut veiller à ce que l'arbre soit bien vertical.



## Règles générales de plantation

*Les règles à respecter pour une bonne plantation :*



Un arrosage copieux, soit un plombage et une cuvette devront être réalisés.

La cuvette est un andin de terre fine de 20 cm de haut réalisée à l'aplomb des parois du trou de plantation afin que l'eau de plombage et par la suite d'arrosage s'infilte et alimente la totalité du système racinaire. Le plombage est un arrosage conséquent qui a pour vocation de mettre en place la terre de plantation et ainsi de vider les trous d'air pouvant subsister autour des racines. Ce plombage doit impérativement être réalisé après la plantation même en période pluvieuse.

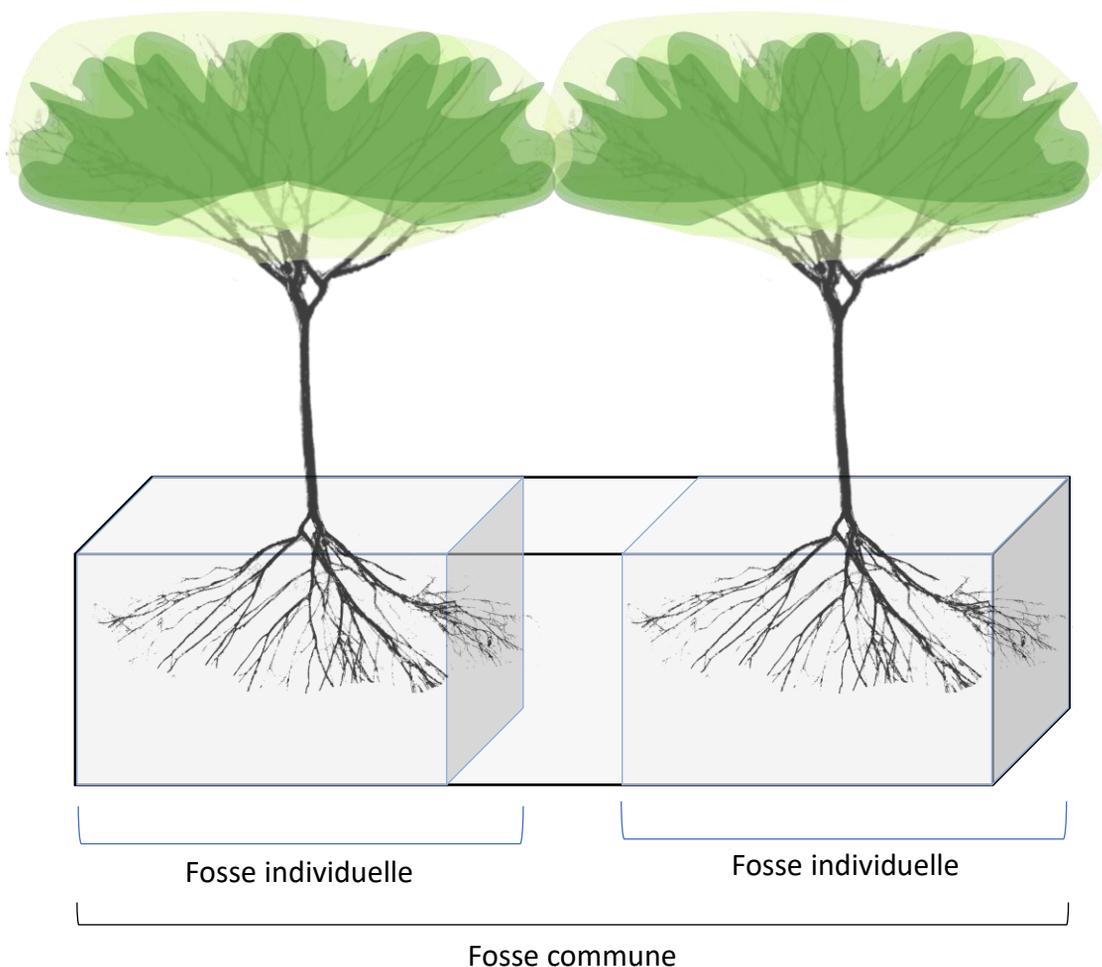


## Prévoir une fosse de plantation suffisante

Il est important de prêter un regard attentif à l'espace et à la dimension des fosses de plantation lors de la mise en place d'un arbre en contexte urbain. En effet, la taille de la fosse de plantation doit être suffisamment importante pour permettre à l'arbre d'atteindre sans contraintes sa maturité de développement.

Si la fosse de plantation est proportionnelle à la taille de l'arbre adulte, les désagréments causés par les racines courant à la surface de la chaussée disparaissent. De plus, un arbre qui développe un système racinaire puissant et profond est un gage de sécurité.

Dès que cela est possible, les fosses communes devront être privilégiées. Ces espaces permettent d'agrandir l'espace disponible pour le développement du système racinaire grâce à la mutualisation des fosses de plusieurs arbres.

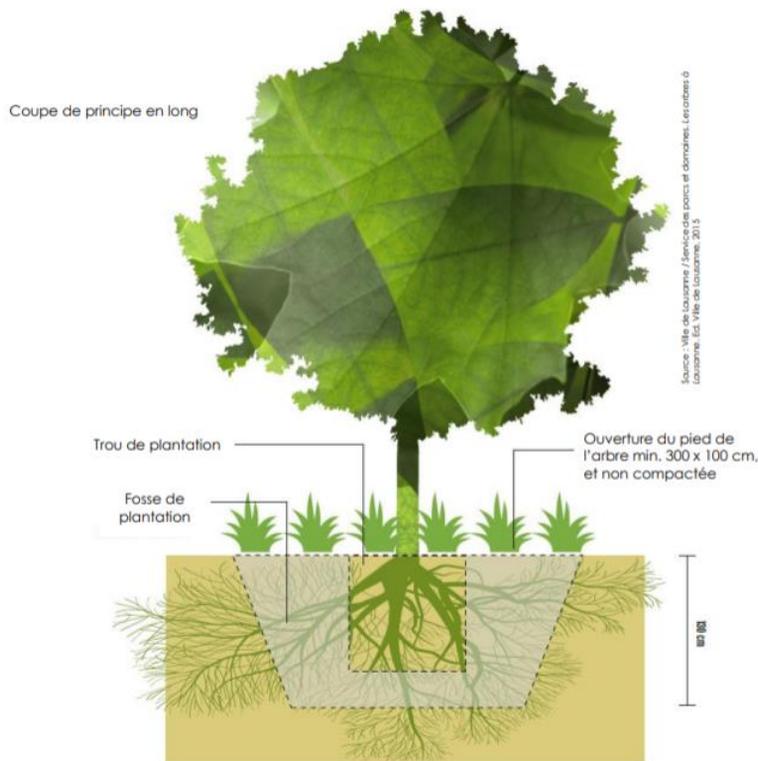




## Prévoir une fosse de plantation suffisante

Dans le cas où la mise en place de fosses communes ne serait pas possible du fait de l'encombrement du sol (par des réseaux notamment), les fosses devront être de dimension suffisante :

Arbres de 1 <sup>ère</sup> grandeur Circonférence > 16/18 cm 	Arbres de 2 <sup>ème</sup> grandeur Circonférence entre 16 et 18 cm 	Arbres de 3 <sup>ème</sup> grandeur Circonférence entre 14 et 16 cm 
> 5 à 6 m <sup>3</sup>	> 3 à 4 m <sup>3</sup>	> 2 m <sup>3</sup>



**NB :** La circonférence du tronc se mesure à un mètre du sol par tranche de 2cm (jusqu'au 18/20) et 5cm (à partir du 20/25). Les conifères sont identifiés par leur hauteur (100/150 cm ou 150/200 cm par exemple).



## Installer un tuteurage efficace



Source: Even Conseil – Ville de Choisy-le-Roi

Un bon tuteurage est nécessaire pour permettre la reprise des arbres. En effet, celui-ci doit permettre de limiter le mouvement des arbres lié au vent ou à d'autres perturbations extérieures. Ces mouvements limités doivent ainsi permettre au système racinaire de bien se développer dans son nouvel environnement et à l'arbre de pousser droit.

Les tuteurs peuvent être en châtaignier écorcé (pour éviter la propagation du chancre), en robinier ou en pin traité d'un diamètre de 8/10 cm. Ils seront enfoncés à une profondeur d'environ 1,50 m. Généralement, le tuteur ne dépasse pas le tiers de la hauteur du végétal pour lui laisser la possibilité de bouger au minimum. Il est préférable de planter les tuteurs avant d'installer l'arbre pour ne pas abîmer le système racinaire.

Un tuteurage monopode ou bipode est peu stable et susceptible de blesser l'arbre en raison du contact de parties en bois directement avec le tronc. Par conséquent, devront être privilégiés un tuteurage tripode ou quadripode permettant de stabiliser l'arbre à l'aide de liens souples. Le lien maintenant l'arbre au tuteur (caoutchouc, géotextile) doit laisser une légère flexibilité à la tige et être éliminé dès que l'arbre a pris racine (deux à trois ans après la plantation) pour permettre à l'arbre de s'adapter plus vigoureusement aux réelles conditions et avoir une meilleure croissance. Il est absolument indispensable de vérifier plusieurs fois par an que les tuteurs et les colliers ne blessent pas l'arbre.



## Choisir un substrat de qualité et adapté

Lors de la plantation de l'arbre, il sera nécessaire de prévoir la mise en place d'une terre végétale de qualité, suffisamment riche pour permettre la meilleure reprise possible de l'arbre. Un paillage devra également être apporté au pied de l'arbre afin de conserver l'humidité du sol.

Un mélange terre-pierre devra être prévu dans les secteurs urbains denses. Ce mélange évitera le tassement du sol et permettra ainsi aux racines de l'arbre de s'étendre.

## Mettre en place un espace en pied d'arbre adapté et perméable

Le pied des arbres devra être perméable afin de permettre une bonne irrigation de tout le végétal. Selon le contexte urbain, différents aménagements de pied d'arbre pourront être envisagés:

- Une grille en contexte urbain dense permettant de limiter la compaction du sol au pied de l'arbre et dégagant un espace perméable suffisant
- Un carré planté sur des zones plus larges
- Une bande plantée continue ou un espace vert dégagé dans les espaces offrant un espace important. Cette bande plantée peut participer à distinguer deux espaces: trottoir/ piste cyclable par exemple.



GRILLE



CARRÉ PLANTÉ EN PIED  
D'ARBRE



BANDE PLANTÉE EN PIED  
D'ARBRE

Source: Even Conseil



## Protéger l'arbre des éventuels chocs

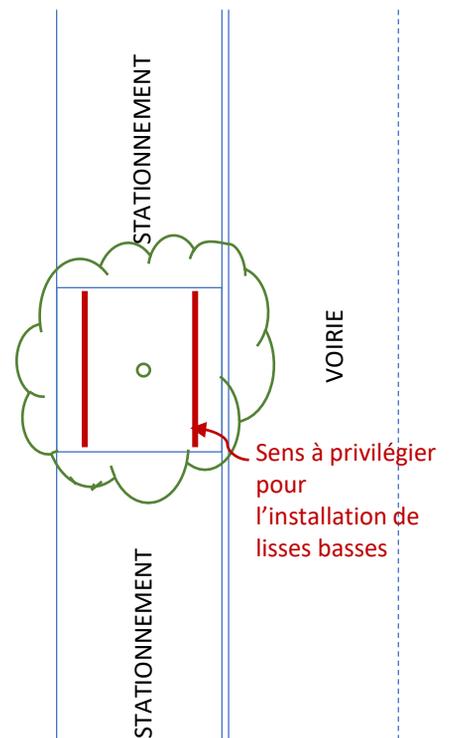
Lorsqu'ils sont installés entre les stationnements ou à proximité de voies permettant la circulation de véhicules, les arbres sont susceptibles d'être blessés, notamment au niveau du tronc, par des chocs avec des véhicules ou par des personnes souhaitant attacher leur deux roues directement à l'arbre.

Ainsi afin d'éviter toute blessure qui pourrait compromettre la bonne santé de l'arbre, des lisses basses ou bordures seront prévues au niveau des zones de stationnement, et un nombre suffisant de stationnements deux roues devra être prévu à proximité.

Les lisses basses seront positionnées dans le même sens que la voie de manière à ce que la déformation du mobilier ne vienne pas rentrer dans le pied d'arbre. Les lisses basses pourront également être installées tout autour de l'arbre si ces dernières sont conçues de manière à ne pas pouvoir se déformer vers le pied d'arbre.



Source: charte du paysage urbain d'Angers





# *Plan Local d'Urbanisme*

## *Ville de Choisy-le-Roi*

### **Cahier des emplacements réservés**

Modifié le 16/12/2015



## Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m <sup>2</sup>
1	<del>Extension du cimetière</del> Création d'un établissement scolaire	Commune	<del>5 275</del> 6443
2	Création d'une sixième voie RER C	Réseau Ferré de France	<del>6 180</del> 5444
3	Extension CTM	Commune	2 693
4	Aménagement d'une voie pour la desserte du secteur d'aménagement des Hautes Bornes	Commune	2 615
5	Extension Parc de la mairie	Commune	2 516
6	Création d'une voirie	Commune	<del>3 415</del> 3348
7	<del>Création d'un poste de redressement pour le projet T9</del>	Syndicat des Transports d'Ile-de-France	178
<del>8</del> 7	Elargissement du passage Bertrand	Commune	<del>1 175</del> 1155
<del>9</del> 8	Elargissement Rues Constant Coquelin, Demanieux et Insurrection parisienne	Commune	<del>124</del> 147
<del>10</del> 9	Elargissement avenue Anatole France	Commune	<del>453</del> 470
<del>11</del> 10	Elargissement avenue Charles Jules Vaillant	Commune	<del>641</del> 659
<del>12</del> 11	Prolongement de la rue des Pâquerettes	Commune	<del>2 178</del> 2140
<del>13</del> 12	Elargissement du quai des Gondoles et pompadour	Commune	<del>12 020</del> 10 865
<del>14</del> 13	Elargissement de la rue de l'Épinette	Commune	<del>571</del> 605
<del>15</del> 14	Elargissement de la rue Fauler	Commune	<del>802</del> 864
<del>16</del> 15	Elargissement de l'avenue de Villeneuve St Georges	Commune	<del>987</del> 1148
<del>17</del> 16	Prolongement de la rue des Liserons	Commune	982
<del>18</del> 17	Aménagement du square Brossolette	Commune	726
19	<del>Extension de l'école Casanova</del>	Commune	<del>1 551</del>
<del>20</del> 18	Création de locaux pour stockage	Commune	1 431
<del>21</del>	<del>Extension du centre de loisirs</del>	Commune	<del>2255</del>
<del>22</del>	<del>Création de logements sociaux</del>	Commune	<del>1460</del>
23	<del>Insertion de la ligne de tramway T9</del>	Syndicat des Transports d'Ile-de-France	251
<del>24</del> 19	Création de logements sociaux	Commune	1 580
<del>25</del> 20	Création de logements sociaux	Commune	522
<del>26</del> 21	Création de logements sociaux	Commune	685
<del>27</del> 22	Création de logements sociaux	Commune	<del>1 358</del> 1517
<del>28</del> 23	Création de logements sociaux	Commune	1 011

## Emplacements réservés – Parcelles concernées

### Emplacement réservé n°1

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
C52	4 Impasse voie des Roses	En partie
C54	6 Impasse voie des Roses	En partie
C56	Impasse voie des Roses	En partie
C58	25 voie des Roses	En totalité
C60	27 voie des Roses	En totalité
C62	29 voie des Roses	En partie
C38	23 voie des Roses	En totalité

### Emplacement réservé n°2

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
D066	Avenue de Lugo	En partie
D067	Avenue de Lugo	En partie
D060	Rue Fauler	En totalité
E53	Rue Fauler	En totalité

### Emplacement réservé n°3

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
Y86	1 rue Edouard Branly	En totalité
Y87	92 quai de Choisy	En totalité

### Emplacement réservé n°4

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
U154	Rue Etienne Dolet	En totalité
U153	Rue Etienne Dolet	En totalité
U138	Rue de la remise aux faisans	En partie
U139	56 rue Jules Valles	En partie
U140	Rue du four	En totalité

### Emplacement réservé n°5

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
L16	16 avenue Anatole France	En totalité
L17	2 rue Waldeck Rousseau	En totalité

### Emplacement réservé n°6

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
AF120	130 avenue d'Alfortville	En partie
AF121	130 avenue d'Alfortville	En totalité
AF 158	Allée des Mésanges	En partie

### Emplacement réservé n°7

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
A043	76 boulevard Stalingrad	En partie
A083	8 Passage Bertrand	En partie
A045	6 Passage Bertrand	En partie
A112	2 Passage Bertrand	En totalité
A051	19 Passage Bertrand	En partie
A052	3 Passage Bertrand	En partie
A060	7 Passage Bertrand	En partie
A098	9 Passage Bertrand	En partie
A062	11 Passage Bertrand	En partie
A063	13 Passage Bertrand	En partie
A065	15 Passage Bertrand	En partie
A066	17 Passage Bertrand	En partie
A067	19 Passage Bertrand	En partie
A068	21 Passage Bertrand	En partie
A069	23 Passage Bertrand	En partie

### Emplacement réservé n°8

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
A046	29 rue Demanieux	En partie
A047	27 rue Demanieux	En partie
A090	25 rue Demanieux	En partie
A091	23bis rue Demanieux	En partie
A092	23 rue Demanieux	En partie
A134	2 Passage Bertrand	En partie

### Emplacement réservé n°9

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
R087	7 avenue Rondu	En partie
R099	3 avenue Rondu	En partie
R121	111 avenue Anatole France	En partie
R132	121 avenue Anatole France	En partie

### Emplacement réservé n°10

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
X 52	87 avenue Charles Jules Vaillant	En partie
X150	83 avenue Charles Jules Vaillant	En partie
X148	81 avenue Charles Jules Vaillant	En partie
X146	79 avenue Charles Jules Vaillant	En partie
X100	77 bis avenue Charles Jules Vaillant	En partie
X47	77 avenue Charles Jules Vaillant	En partie
X75	75 bis avenue Charles Jules Vaillant	En partie
X179	75 avenue Charles Jules Vaillant	En partie
X46	73 avenue Charles Jules Vaillant	En partie
X165	71 avenue Charles Jules Vaillant	En totalité
X9	40 rue des Liserons	En partie
X8	38 rue des Liserons	En partie
X7	36 rue des Liserons	En partie
X90	63 avenue Charles Jules Vaillant	En totalité
X5	32 rue des Liserons	En partie

X4	30 rue des Liserons	En partie
X135	57 avenue Charles Jules Vaillant	En totalité
X137		En totalité
X115	26 rue des Liserons	En partie
X186	24 rue des Liserons	En partie
X187	55 bis avenue Charles Jules Vaillant	En partie

### Emplacement réservé n°11

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
X150	83 avenue Charles Jules Vaillant	En totalité
X148	81 avenue Charles Jules Vaillant	En totalité
X146	79 avenue Charles Jules Vaillant	En partie
X100	77 bis avenue Charles Jules Vaillant	En partie
X101	77 bis avenue Charles Jules Vaillant	En partie
X103	Rue des pâquerettes	En partie
X176	Rue des pâquerettes	En totalité
X141	Rue des pâquerettes	En totalité
X174	Rue des pâquerettes	En totalité
X175	Rue des pâquerettes	En totalité

### Emplacement réservé n°12

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
AF61	Avenue d'Alfortville	En partie
AF62	Avenue d'Alfortville	En partie
AF91	127 avenue d'Alfortville	En partie
AF27	117 avenue d'Alfortville	En partie
AF28	Avenue des Marronniers	En totalité
AF 24	59 quai Pompadour	En partie
AF33	57 quai Pompadour	En partie
AE91	56 quai Pompadour	En totalité
AE93	55 quai Pompadour	En totalité
AE97	1 avenue des Marguerites	En totalité
AE41	Avenue des Marguerites	En partie
AE14	52 quai Pompadour	En partie

AE68	50 quai Pompadour	En partie
AE64	49 quai Pompadour	En partie
AE28	41 quai Pompadour	En partie
AE29	33 quai Pompadour	En partie
AE51	32 quai Pompadour	En partie
AE87	30 quai Pompadour	En partie
AE38	27 quai Pompadour	En partie
AE39	26 quai Pompadour	En partie
AE40	25 rue de l'Est	En partie
AP01	2 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AP54	Avenue Villeneuve Saint Georges	En totalité
AQ01	14 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AQ02	18 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AQ03	20 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AQ04	22 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AQ05	24 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AQ06	26bis avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AQ08	28 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AQ75	32 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AQ76	34 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AQ10	36 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AQ11	38 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AQ12	42 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AQ13	44 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AQ14	46 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AQ15	48 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AQ71	50 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AQ79	54 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AQ18	56 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV01	60 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV02	62 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV03	64 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV04	66 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie

AV05	68 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV06	70 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV07	72 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV40	74 avenue Villeneuve Saint Georges	En totalité
AV39	76 avenue Villeneuve Saint Georges	En totalité
AV33	80 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV31	86 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV9	88 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV10	90 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV11	94 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV12	98 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV13	100 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV14	102 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV15	104 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV16	106 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV17	112 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV18	116 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV59	116 bis avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV58	118 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV109	Avenue Morillon	En partie
AV94	1 avenue Morillon	En partie
AV56	Avenue Danville	En partie
AV49	Avenue Danville	En partie
AX8	138 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AX9	140 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AX14	140 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AX132	Avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AX18	Avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AX13	Avenue Villeneuve Saint Georges	En partie

### Emplacement réservé n°13

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
----------------------	---------	------------

D53	6 rue Fauler prolongée	En totalité
D8	8 rue Fauler prolongée	En partie
D71	27 voie de l'Épinette	En totalité
D13	25 voie de l'Épinette	En partie
D14	23 voie de l'Épinette	En partie
D15	17 avenue Lugo	En partie
D36	13 avenue Lugo	En partie

### Emplacement réservé n°14

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
D09	8bis rue Fauler prolongée	En partie
D10	8ter rue Fauler prolongée	En partie
D11	10 rue Fauler prolongée	En partie
D39	2 rue Docteur Roux	En partie

### Emplacement réservé n°15

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
AV59	116bis avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV58	118 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AV109	Avenue Morillon	En partie
AV85	126 avenue Villeneuve Saint Georges	En totalité
AV97	128 avenue Villeneuve Saint Georges	En totalité
AV95	130 avenue Villeneuve Saint Georges	En totalité
AV57	132bis avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AX01	1 avenue Danville	En partie
AX08	138 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie
AX09	140 avenue Villeneuve Saint Georges	En partie

### Emplacement réservé n°16

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
X94	3 rue des platanes	En partie
X96	1 rue des platanes	En partie
X99	75 avenue Charles Jules Vaillant	En partie
X100	77 bis avenue Charles Jules Vaillant	En partie

X101	77 bis avenue Charles Jules Vaillant	En partie
X103	Rue des Pâquerettes	En partie

### Emplacement réservé n°17

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
AL48	33 rue Defforge	En totalité
AL49	35 rue Defforge	En totalité

### Emplacement réservé n°18

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
Y175	Rue des Pâquerettes	En totalité
Y176	Rue des Pâquerettes	En totalité
Y103	114 quai de Choisy	En totalité
Y173	112 quai de Choisy	En totalité

### Emplacement réservé n°19

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
AR197	51 rue Chevreul	En totalité

### Emplacement réservé n°20

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
AU145	81 avenue Villeneuve Saint Georges	En totalité

### Emplacement réservé n°21

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
AU153	18 rue Camille Desmoulins	En totalité

### Emplacement réservé n°22

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
V26	1 rue du Four	En totalité
V25	3 rue du Four	En totalité
V17	5 rue du Four	En totalité
V16	7 rue du Four	En totalité
V15	9 rue du Four	En totalité
V14	11 rue du Four	En totalité

### Emplacement réservé n°23

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
AN1	60 avenue Victor Hugo	En totalité
AN2	62 avenue Victor Hugo	En totalité
AN4	5 rue Alsace Lorraine	En totalité



## LEXIQUE

---

**Accès** : à la limite de la parcelle ou de l'unité foncière et de la voie qui les dessert, c'est l'espace affecté à l'accès à la voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante.

**Acrotère** : désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire-voie.

**Activité agricole** : Sont réputées agricoles (article L.311-1 du code rural) :

- toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle.
- les activités exercées par un exploitant agricole et qui sont dans le prolongement de l'acte de production. Sont notamment visées les activités ayant pour but de transformer les produits agricoles en vue de leur vente.
- les activités qui ont pour support l'exploitation. Sont visées toutes les activités d'accueil à la ferme mais également la commercialisation des produits de la ferme.

**Activité artisanale** : L'activité artisanale consiste en un travail de fabrication, transformation, réparation ou prestation de services. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

**Activité industrielle** : cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

**Affouillement de sol** : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol, qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2m.

**Alignement opposé** : limite entre le domaine public et le domaine privé faisant face au terrain concerné, du côté opposé de la rue.

**Alignement** : c'est la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel », lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », dans ce cas l'élargissement est figuré sur le plan des emplacements réservés et il est repris dans le tableau des emplacements réservés.

**Annexe** : seront considéré comme annexes, les locaux secondaires indépendants de la construction principale et constituant des dépendances de la construction principale tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers professionnels ou non professionnels, etc...

**Balcon** : plancher formant saillie sur une façade et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

**Bâtiments contiguës** : Bâtiments qui sont en contact.

**Bureau** : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

**CINASPIC** : construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Clôture** : Elle constitue une « barrière » construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumis, le cas, échéant, à autorisation administrative.

**Coefficient d'occupation des sols** : ~~le coefficient d'occupation des sols est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport de la surface de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain à la surface du terrain.~~

**Commerce** : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles, et leurs annexes. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

**Construction** : travaux, bâtiment, équipement, entrant dans le champs d'application des autorisations de construire, à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation ou tout ouvrage,

outillage, installation impliquant une implantation au sol, ou en surplomb du sol (exemple : bâtiment, piscine, auvent, abri de jardin, éolienne, ...) hors occupation du sous-sol.

**Défrichement** : opération ayant pour objet de détruire l'espace boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou de celui qui en prend l'initiative. A distinguer des coupes et abatages d'arbre.

**Destination de la construction** : ce pour quoi la construction a été conçue, réalisée ou transformée. Le code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Destination (changement de)** : Les travaux préalables à un changement de destination sont soumis au dépôt d'une autorisation de construire ou de travaux et le recours à un architecte est obligatoire.

**Emplacement réservé** : emprise de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doit être réalisé un équipement public, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future. A ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité du bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

**Emprise au sol des constructions** : elle correspond à la projection verticale du volume hors œuvre de la ou des constructions sur le sol. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurants

sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasse de plus de 0,60 m par rapport au sol, escaliers,..) à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent, ainsi que des aménagements et rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) même supérieurs à 0,60 m. Le coefficient d'emprise indique le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre brute des bâtiments et la surface de la parcelle. Son objectif est de définir la consommation maximale de terrain par la construction.

**Entrepôt** : local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers.

**Espace boisé classé** : bois, forêt parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, arbres isolés, haies et plantations d'alignement, que le plan local d'urbanisme peut classer afin d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (article ~~L.130-1~~ L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

**Espaces libres** : Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie par le présent règlement.

Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts ...) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

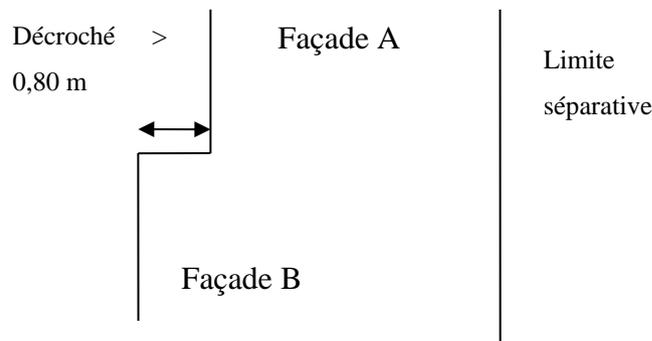
**Espaces Paysagers Protégés** : Un Espace Paysager Protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains ayant un rôle dans le maintien des continuités et des équilibres écologiques et/ou reconnu pour sa qualité végétale.

**Extension** : Construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

**Façade commerciale** : Devanture établie dans le but commercial ou de service au public entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

**Façade :** Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Le toit est souvent surnommé la cinquième façade, ce qui implique une attention et un traitement particulier.

Tout décroché supérieur à 0,80 m constitue une nouvelle façade.

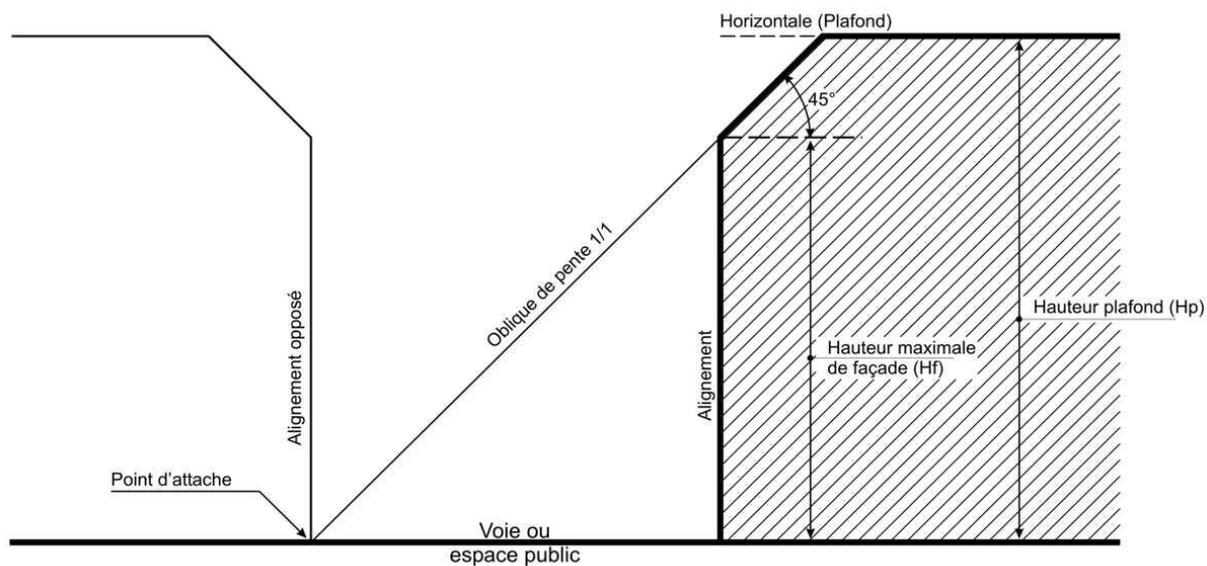


**Front bâti :** Constitue un front bâti toute suite de façades construites en continuité ou tout ensemble bâti composé de constructions qui peut servir de référence pour l'ordonnancement (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) des constructions ou extensions.

Le front bâti s'apprécie du même côté de voie que le terrain d'assiette du projet.

**Gabarit d'ilot :** On appelle gabarit d'ilot, relatif à un point donné de l'alignement actuel ou futur, la ligne brisée, tracée dans le plan vertical passant par ce point et perpendiculaire à l'alignement et constitué par :

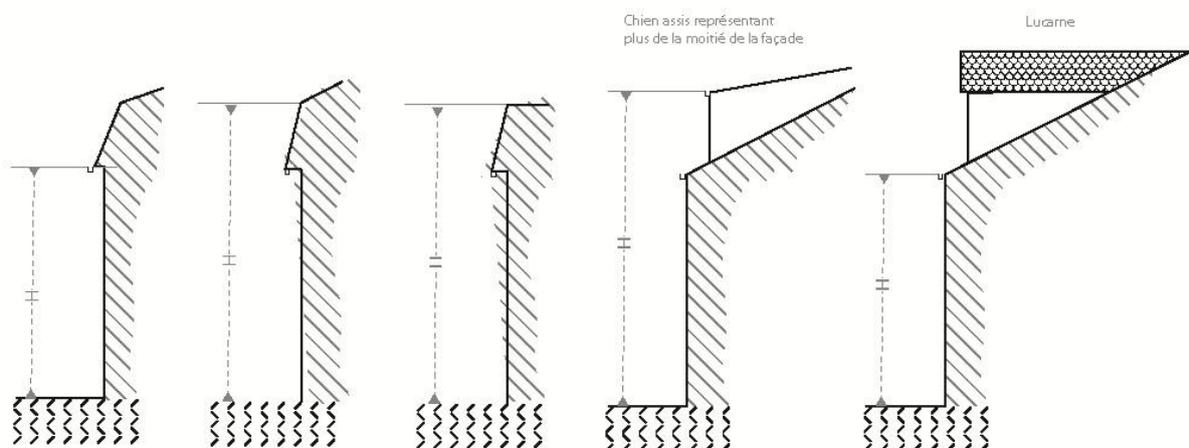
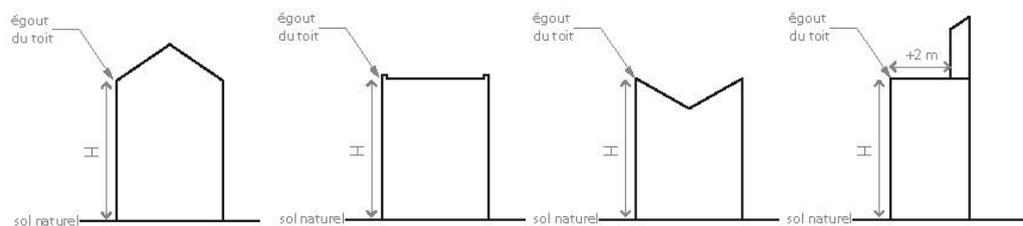
- La verticale élevée au point considéré (à l'alignement actuel ou futur, si un élargissement de la rue est prévue au PLU ou à la limite de la marge de reculement) et de hauteur H.
- L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'ilot et ayant son point d'attache à l'alignement actuel opposé (ou alignement futur ou limite de la marge de reculement à la condition que les terrains des futures emprises ou situés dans la marge ne soient pas bâtis). Le point d'attache est pris au niveau du sol naturel. Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI, le point d'attache pourra être pris avec une majoration de hauteur égale à la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connu.
- Un plafond d'ilot constitué par l'ensemble des points situés au-dessus de la surface du sol naturel à la hauteur façade indiquée aux articles 10 du présent règlement.



### Hauteur façade :

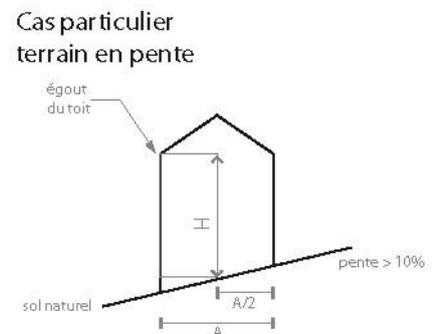
La hauteur façade se mesure à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la façade principale de la construction.

#### Hauteur façade = H



**Hauteur maximale** : la hauteur maximale (ou absolue) se mesure à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10<sup>ème</sup> de la superficie du dernier niveau de la construction.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale comptée à la moitié de la section.



La hauteur des constructions comprises dans le périmètre du PPRI pourra être majorée de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connu.

**Installations classées pour la protection de l'environnement** : Usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (C.env., art.L.511-1).

**Limites séparatives** : Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue (= alignement). On distingue les limites séparatives latérales et la limite de fond de parcelle. Les limites séparatives latérales aboutissent sur l'alignement d'une voie publique ou à sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation. Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation. Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

**Lotissement** : opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (C.urb., L.442-1).

**Mur-bahut** : mur surmonté d'un ouvrage, généralement une grille ou une barrière à claire-voie.

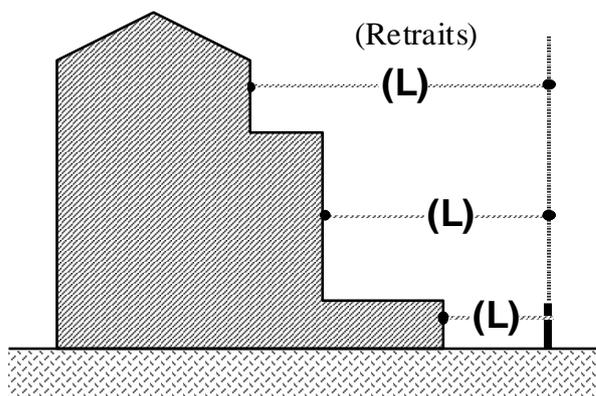
**Niveau NGF** : Altitude de référence appelée cote de « Nivellement Général de la France » constituant un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain. Ce réseau est actuellement le réseau de nivellement officiel en France métropolitaine. Le niveau « zéro » est déterminé par le marégraphe de Marseille.

**Opération groupée** : opération faisant l'objet d'un seul permis de construire portant, sur une même unité foncière, par une seule personne, physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**Passage d'accès** : Lieu permettant avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

**Pleine terre** : Epaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

**Retrait** : On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.



Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés, en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochement:

**Servitude de passage** : définit le droit de passage depuis une parcelle enclavée, c'est-à-dire sans accès direct à une voie publique. La servitude définit en particulier la largeur, le tracé, les véhicules admis, les plantations...

**Surface de vente** : Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

**Terrain Naturel** : il s'agit du terrain considéré avant les travaux de décapage de terre végétale, de déblaiement ou de remblaiement.

**Unité foncière** : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Voie, voirie** : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

~~**Zone non aedificandi** : Zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public ; ou des constructions définies à l'article 6 du règlement.~~

~~Arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R. 111-21 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de coefficient d'occupation des sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction :~~

~~Article 3 : « Pour bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols, un bâtiment existant faisant l'objet d'une extension doit être à usage d'habitation et répondre aux conditions suivantes :~~

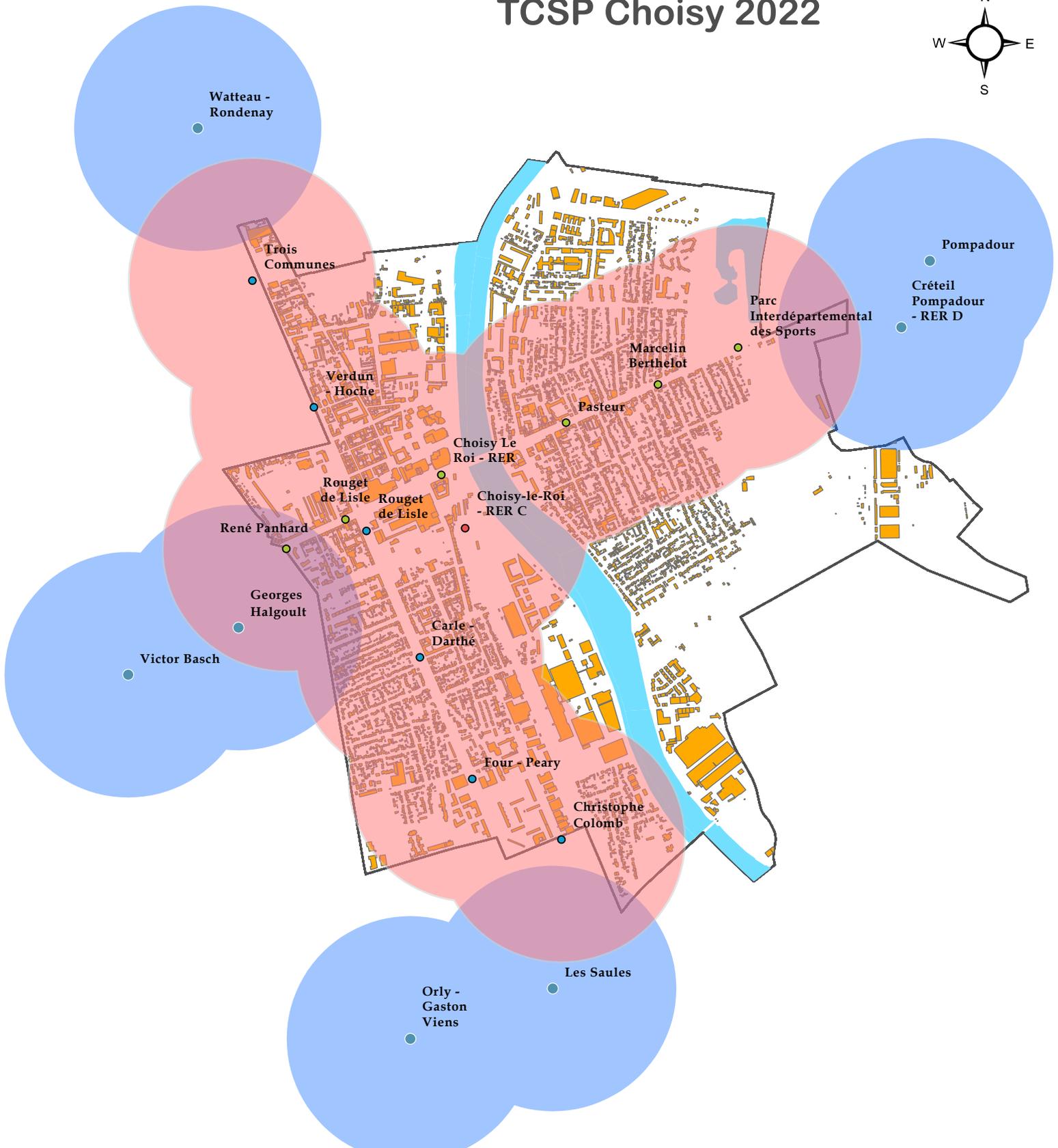
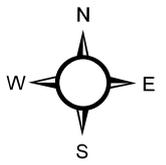
~~Les planchers hauts sous combles perdus du bâtiment et de son extension doivent être isolés de telle sorte que la résistance thermique soit supérieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> K/W.~~

~~Le bâtiment doit faire l'objet de travaux d'installation d'équipements d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur tels que l'ensemble des locaux, constitués par la partie existante et l'extension appartenant au même propriétaire, respecte l'une des conditions suivantes :~~

- ~~— soit le bâtiment et son extension sont équipés d'un générateur utilisant la biomasse et assurant au moins 50 % de la consommation de chauffage de l'ensemble des locaux ;~~
- ~~— soit le bâtiment et son extension sont équipés de capteurs photovoltaïques d'une surface supérieure ou égale à un dixième de la surface de plancher, ou ces capteurs assurent une production annuelle d'électricité pour le bâtiment et son extension de plus de 25 kWh/m<sup>2</sup> surface de plancher en énergie primaire ;~~
- ~~— soit le bâtiment et son extension sont équipés de capteurs solaires pour la fourniture d'eau chaude, de surface d'entrée supérieure ou égale à 3 m<sup>2</sup> par logement, ou la fourniture d'eau chaude est assurée par l'énergie solaire pour une valeur égale ou supérieure à 50 % pour le bâtiment et son extension ;~~
- ~~— soit le bâtiment et son extension sont équipés d'une pompe à chaleur dont les caractéristiques minimales sont données en annexe. »~~



# TCSP Choisy 2022



## Stations TCSP

- T9
- TVM et bus 393
- RER C

- Emprise 500 m
- Emprise 500 stations hors Choisy
- Bâtiments

0 0.17 0.35 0.7 Miles

Sources des données : STIF et RATP  
Source du fond de plan : base de donnée SIG Choisy SICIO, le 23/08/2022

## PLU MODIFICATION N°6 : BILAN DE LA CONCERTATION

## Synthèse des avis des PPA et des contributions enquête publique

<b>AVIS PPA</b>				
<b>DATE</b>	<b>PPA</b>	<b>OBSERVATIONS</b>	<b>Documents à modifier</b>	<b>Réponse de la Ville</b>
28.02	Grand Paris Sud Est Avenir	Pas d'observations, ni remarques	néant	néant
14.03	SADEV	Erreurs graphiques : Des réservoirs de biodiversité sont inscrits par erreur dans la ZAC du port sur les emprises des lots B1, B3, B7 et modulair.	Note de présentation et OAP Nature en Ville	Modifications prises en compte
16.05	IDFM	Demande pour que le PLU soit en conformité avec le PDUIF. Reprendre les dispositions de l'article 12 Etendre les dispositions à la zone UZD	Règlement (art 12)	Modifications prises en compte, dans toutes les zones sauf pour la zone UZD ( la zac est vouée à être clôturée en 2023).
22.03	Chambre d'agriculture de région IDF	Pas de remarques particulières. Avis favorable	néant	néant
08.04	Chambre de commerce et d'industrie	Pas de remarques particulières. Avis favorable	néant	néant
11.04	VILLE D'ORLY	Pas de remarques particulières. Avis favorable	néant	néant
10.05	Villeneuve st GEORGES	Demande de vigilance sur un projet hypothétique à terme qui viendrait s'implanter en bordure des jardins familiaux côte VSG	néant	néant
18.07	DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE	1) Compléter sur la note de présentation sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle 2) Agrandir la zone N 3) Assouplissement des règles de remplacement (article 13.1.3) sur les arbres abattus et les alignements 4) Les alignements sont des arbres remarquables	Note de présentation, règlement + pièces cartographiques	<b>Propositions retenues :</b> 1) 5) 6) <b>Propositions non retenues</b> 2) La création de la zone N est prévue dans la modification n° 7 du PLU

Service Urbanisme de Choisy-le-Roi

		<p>5) Fixer une limite de 0,80cm sur les saillies sur le domaine public</p> <p>6) Compléter pour les vélos pour être conforme au PDUIF</p>		<p>3) Maintien du texte soumis à la consultation des PPA. Afin de préserver des alignements consistants, les arbres abattus doivent être remplacés.</p> <p>4) l'article L350-3 du code de l'environnement encadre déjà la protection des alignements d'arbres.</p>
04.05	Ville de Créteil	Aucune observation. Avis favorable	Néant	néant
19.07	Chambre des métiers et de l'artisanat	Avis favorable	néant	néant
20.06	ABF/Madame FINAZ	<p>1) Complément de la phrase de l'article 11.1</p> <p>2) Remplacement du texte ville pour les espaces paysagers protégés 13.1.3</p> <p>3) Remplacement du texte ville pour les alignements d'arbres 13.1.4</p> <p>4) Remplacement du texte ville pour les arbres remarquables 13.1.5</p> <p>5) Remplacement du texte ville pour l'obligation de planter dont la pleine terre 13.2</p>	Règlement (art 11 et 13)	<p><b>Propositions retenues :</b></p> <p>1)</p> <p>4) Pour la partie liée au chantier</p> <p><b>Propositions non retenues</b></p> <p>2) Il n'est pas nécessaire de préciser « la bonne intégration au paysage », celle-ci est appréciée lors de l'instruction des demandes d'autorisation.</p> <p>3) les arbres abattus ne sont pas remplacés par des arbres de même essence car si le sujet est atteint d'une maladie phytosanitaire, il n'est pas judicieux de replanter la même essence.</p> <p>4) Le système racinaire est impossible à vérifier lors de l'instruction des autorisations du droit des sols. En revanche, seront bien intégrées les préconisations pour protéger les arbres lors d'un chantier.</p>

				5) Maintien de la définition de la pleine terre telle qu'elle a été soumise : Elle est concise et suffisamment claire. Le maintien des substrats de 30 cm ne modifie pas la définition de la pleine terre.
--	--	--	--	--

CONTRIBUTIONS ENQUETE PUBLIQUE				
DATE	Enquête publique	OBSERVATIONS	Modification règlement ou cartographie	Réponses de la ville
25.06	Madame Sonia SAKR Madame Sophia SAKR 124 bd de Stalingrad	1)Contestation du zonage UE entre le 86 et le 132 boulevard de Stalingrad. Elles souhaitent un classement en zone UA.  2)Contestation du fait que l'OAP n'a pas mis les parcelles du 86 au 132 bd de Stalingrad en zone de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur	Annexes cartographiques	<b><u>Propositions non retenues</u></b> 1) Le classement en zone UA des constructions existantes du boulevard de Stalingrad ne semble pas opportun afin de maintenir la destination économique de la zone UE.  2) La lutte contre les îlots de chaleur est prise en compte par l'imposition du taux de 30% de pleine terre. La modification n°7 du PLU instaurera une charte de la construction neuve qui encadrera les nouvelles constructions.

Service Urbanisme de Choisy-le-Roi

15.06	Monsieur Pierre GOREKI 9 avenue des chalets	Espace paysager protégé sur sa parcelle. Il conteste l'art 9 car il a un projet d'extension "9.2.4 Dans les espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage, l'extension des constructions existantes ou les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de 5m2 d'emprise au sol par terrain." 1)Il souhaiterait que la définition de cette zone soit revue pour permettre un peu plus de souplesse en termes de constructions "légères". »	Règlement (art 9 ) et/ou annexes Cartographiques	<b>Proposition non retenue</b> 1) En dehors de l'espace paysager protégé, la parcelle est constructible dans le respect des dispositions du règlement du PLU.
04.07	Association « Mieux se déplacer à bicyclette » Monsieur Santé Consiglio	1)Plantation de plantes grimpantes le long des murs 2)Toitures végétalisées 3)Obligation d'un bilan de végétalisation positif 4)Réfection de voirie plus perméables 5)Dev des ilots de fraîcheur 6)Multiplication des ER pour le végétal 7)Espace Paysager protégé avec une fiche pratique explicite 8) Abattage d'arbre à la charge de l'aménageur 9) Travaux d'isolation thermique 10) Rajout de l'article sur le stationnement 11) Différencier habitat collectif et habitat individuel pour le stationnement 12) renforcement des règles de stationnement vélos 13) Modification de termes 14)Taille des arbres 15) Epaisseur du substrat de la pleine terre 16) Production énergie renouvelable obligatoire pour > à 500m <sup>2</sup> ou 1500m <sup>2</sup>	Annexes cartographiques et règlement	<b>Propositions retenues :</b> 1)Recommandation à mettre dans le règlement, « fortement conseillé » 8) Abattage d'arbre à la charge de l'aménageur 13) Modification de termes  <b>Propositions non retenues</b> 3), 4), 5) 7) 9), 10), 11), 14), 15) 2), 6), 12) Ces propositions intéressantes appartiennent au registre des recommandations à instaurer dans la charte de la construction neuve.  16) <u>Production d'énergie renouvelables</u> Toutes constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique et dont la surface de plancher est supérieur ou égale à 1000m <sup>2</sup> doit produire de l'énergie renouvelable.
05.07	Mairie de Choisy	Erreur matériel sur l'ER n°19 qui doit être supprimé	Cahier des ER et annexes cartographiques	Coquille corrigée

01.07	SEDIF	<p>1)Retrait de trois arbres remarquables situés dans les zones de construction pour un poste électrique (AB35, AB19, AB20, AB34). Le SEDIF propose de les replanter ailleurs sur la parcelle.</p> <p>2) Retrait d'un classement d'un alignement d'arbres problématiques (Y 216) au sein de leur propriété</p>	Annexes cartographiques	<p><b><u>Propositions retenues</u></b></p> <p><b><u>Propositions non retenues</u></b></p> <p>1) Retrait des 3 arbres :  <b>La protection des 3 arbres est maintenue :</b>  Demander des explications sur l'impossibilité de faire autrement  et revoir à la modification n°7 du PLU. ( copil du 28/09)</p> <p>2) Retrait d'un classement d'un alignement d'arbres problématiques (Y 216) au sein de leur propriété.</p> <p><b>Maintien de l'alignement des arbres dans la modification n°6</b>  Sera étudié sur place pour voir si indispensable au projet (appel à un expert) Sera soumis à une compensation.</p>
-------	-------	--	-------------------------	--