

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Rungis
Notice de présentation

- *Contexte réglementaire et procédure*
- *Compatibilité avec le SDRIF et les objectifs du PADD*
- *Evolution du Plan Local d'Urbanisme*

Atelier TEL

I. Avant-propos	4
II. Contexte réglementaire et procédure	5
III. Compatibilité avec le SDRIF et le PADD	6
1. La compatibilité du projet de modification n°2 avec les orientations du SDRIF	6
2. La compatibilité du projet de modification n°2 avec les objectifs du PADD	7
IV. Evolution du plan local d'urbanisme	8
1. Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie	8
Contexte et objectifs	8
Evolution du règlement écrit et graphique	9
2. Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de l'Estérel	11
Contexte et objectifs	11
Création de l'OAP « Estérel »	13
Evolution du règlement écrit et graphique	14
3. Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique	22
Permettre l'amélioration du confort des logements	22
Améliorer la répartition du logement social sur le territoire communal : tendre vers une meilleure mixité	22
Revoir l'emprise au sol des constructions et le coefficient de pleine terre au sein de la zone UCV	23
Maintenir les formes urbaines du village	24
Adapter les dispositions particulières qui encadrent la dimension des annexes autorisées au sein de la zone UR	26
Conforter les clôtures végétalisées	27
Harmoniser l'aspect des clôtures	28
Créer un nouveau secteur permettant l'accueil de data centers	28
Réduire la hauteur maximale des constructions en zone UAE1 (hors secteur UAE1a)	31
Assouplir les dispositions de la zone UAE1 (hors secteur UAE1a) portant sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations en cas de changement de destination	31
Supprimer les possibilités d'implantation de projets d'habitat dans la zone UCV3	31
Apporter des précisions aux dispositions générales afin de mieux encadrer la manière dont les projets sont appréciés sur le plan de l'assiette foncière	32
Compléter le lexique	32
4. Compléter le document avec les annexes informatives	33

MAITRE D'OUVRAGE

Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre

2 Avenue Youri Gagarine
94400 Vitry-sur-Seine

Personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable

Monsieur Michel LE PRETRE, Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre

Personne physique ressource

Laurence Rosaz / Elise Seremet

Tel : 01 45 12 80 77

Mail : l.rosaz@ville-rungis.fr

elise.seremet@grandorlyseinebievre.fr

I. AVANT-PROPOS

Cette note a pour objet de présenter les objectifs de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Rungis approuvé le 14 décembre 2015 et modifié le 25 février 2020.

La modification envisagée prévoit d'affecter les pièces suivantes :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement écrit
- Règlement graphique (plan de zonage)
- Annexes
- Rapport de présentation

La présente procédure est conduite au titre des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

Bien que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand-Orly Seine Bièvre soit en cours d'élaboration, la Ville de Rungis procède actuellement à une deuxième modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette évolution apportée à son document d'urbanisme permettra à la Ville de « graver dans le marbre » ses ambitions en matière de développement durable et de préservation du village et de ses abords.

La modification n°2 du PLU vise à protéger et valoriser les différents types d'espaces constitutifs du territoire rungissois, en permettant notamment l'accueil d'une population nouvelle sur le site de l'Estérel, par la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain.

II. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET PROCEDURE

La procédure de modification n°2 du PLU de Rungis est motivée par les objectifs suivant :

- 1- Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie
- 2- Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de l'Estérel visant une mixité des usages, conformément aux objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 3- Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique
- 4- Compléter le document avec les annexes informatives

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

Par conséquent, l'évolution du document n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision générale.

Elle n'entre pas davantage dans le champ de la révision allégée, étant donné qu'elle porte sur plusieurs objets.

La procédure ainsi retenue pour faire évoluer le plan suivant les objectifs définis précédemment est la modification de droit commun avec enquête publique (article L153-41 du Code de l'Urbanisme).

III. COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF ET LE PADD

1. La compatibilité du projet de modification n°2 avec les orientations du SDRIF

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Rungis doit être compatible avec le schéma directeur. La densification autour de la gare de la Fraternelle, mais également au sein du MIN y est inscrite, comme la préservation d'une grande partie de la plaine de Montjean en espace naturel et agricole support de liaison verte.

En ce qui concerne la pastille « secteur à fort potentiel de densification », il s'agit des secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ils offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs de d'habitat que dans ceux réservés aux activités. Ils doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux. Le secteur Esterel Nord est directement visé par cet objectif porté par le SDRIF à l'abord de la gare de la Fraternelle.



Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  **Secteur Esterel Nord**

-  **Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer**

2. La compatibilité du projet de modification n°2 avec les objectifs du PADD

En compatibilité avec le SDRIF, le PADD du PLU a défini des objectifs pour faire évoluer le quartier de l'Estérel sur le parc ICADE : Mutation du secteur, mixité des fonctions avec la construction de logements, bureaux et un équipement public.

Le secteur de l'Estérel Nord est d'ores et déjà identifié comme un site de renouvellement urbain de 3.5 ha pour une opération mixte : logements / activités / équipement (voir figure ci-après).



2 Site ICADE sud – quartier de l'Estérel (3,5 ha) :

- Opération mixte logements / activités / équipement

PHASE 2 moyen / long terme :

- Réalisation d'un secteur mixte activités / équipements/ sur le secteur ICADE Sud
Estimation de la programmation sur Monjéan (2^{ème} tranche) et Malouines : 300 logements.
La réalisation de cette seconde phase, notamment dans le secteur ICADE Sud, est conditionnelle à la capacité à maîtriser un foncier complexe, à requalifier des axes majeurs et à lever les contraintes de la zone C du PEB d'Orly.

Le site de l'Estérel y est inscrit dans une seconde phase de développement urbain. Cette seconde phase est néanmoins conditionnée par 2 éléments :

- Premièrement, la capacité à requalifier des axes majeurs. Le PADD de la Ville de Rungis mentionne, en effet, la volonté de s'appuyer sur les axes existants et de les requalifier en accompagnant des opérations de renouvellement urbain afin qu'ils puissent relier les différents secteurs du territoire. Dans le secteur de l'Estérel Nord, il s'agit de la rue du Marché et de la rue des Solets (ouest) : Axes de desserte du quartier Malouines.
- Deuxièmement, le PADD mentionne, par ailleurs, la nécessité de lever les contraintes de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit d'Orly sur Rungis et de solliciter l'autorisation de la Préfecture du Val de Marne à développer de l'urbanisation dans ce secteur.

IV. EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Rungis dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 14 décembre 2015 et modifié le 25 février 2020.

Les grands objectifs de la modification n°2 sont rappelés ci-après :

- 1- Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie
- 2- Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de l'Estérel
- 3- Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique
- 4- Compléter le document avec les annexes informatives

1. Revoir les règles de constructibilité de la zone Delta élargie

Contexte et objectifs



La zone Delta (UAE2) se trouve au nord du territoire communal. Elle accueille aujourd'hui principalement des hôtels, bordés par de grands axes routiers et autoroutiers (A6, A106, A86). Ce quartier étant destiné à une clientèle hôtelière de très courts séjours, on y dénombre peu de services et aucun équipement public ni d'agrément.

Les propriétaires de ce foncier ainsi que des investisseurs potentiels présentent à la Ville des projets sensiblement différents de la vocation hôtelière initiale, tels que des entrepôts logistiques, des data centers et plus récemment des projets de résidences en coliving.

À ce titre, la commune s'interroge :

- Au sujet de la pertinence de l'accueil d'une population résidente ou semi-résidente dans ce secteur éloigné de la ville-centre et peu accessible à pied et en circulations douces ;
- Sur l'accueil d'activités logistiques générant du trafic d'utilitaires et de poids lourds, dans un secteur saturé et particulièrement impacté par l'incomplétude des connexions routières et autoroutières.

La commune intègre ainsi à la procédure de modification n°2 du PLU des dispositions réglementaires nouvelles qui permettront un meilleur encadrement des projets au sein de la zone Delta :

- Interdire les constructions répondant à la sous-destination « Autres hébergements touristiques » afin d'empêcher les projets de coliving
- Interdire les constructions répondant à la sous-destination d'entrepôt afin d'empêcher les projets de logistique et de data centers
- Réduire la hauteur maximale des constructions de 50m à 25m afin de limiter l'impact visuel de ce secteur situé à proximité immédiate du village de Rungis

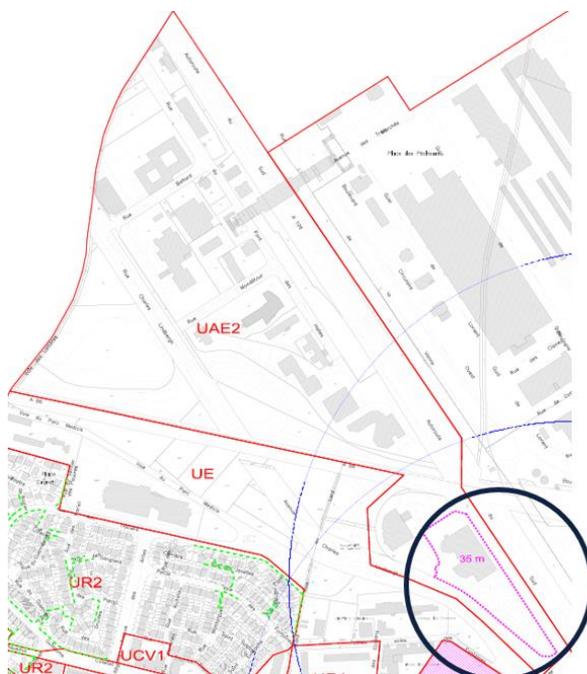
Evolution du règlement écrit et graphique

Règlement applicable – UAE2	Règlement modifié – UAE2
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
	<ul style="list-style-type: none"> • Les sous-destinations de la destination « Habitat » autre que celle autorisée en article 2
	<ul style="list-style-type: none"> • La sous-destination « Autres hébergements touristiques » de la destination « commerce et activités de service »
	<ul style="list-style-type: none"> • La sous-destination « entrepôt » de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Règlement applicable – UAE2	Règlement modifié – UAE2
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
<ul style="list-style-type: none"> • Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés. 	<ul style="list-style-type: none"> • La destination « Habitat » sous les formes suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Règlement applicable – UAE2	Règlement modifié – UAE2
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est fixée à 50 mètres au point le plus haut. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres au point le plus haut, soit R+7.

Zonage applicable



Zonage modifié

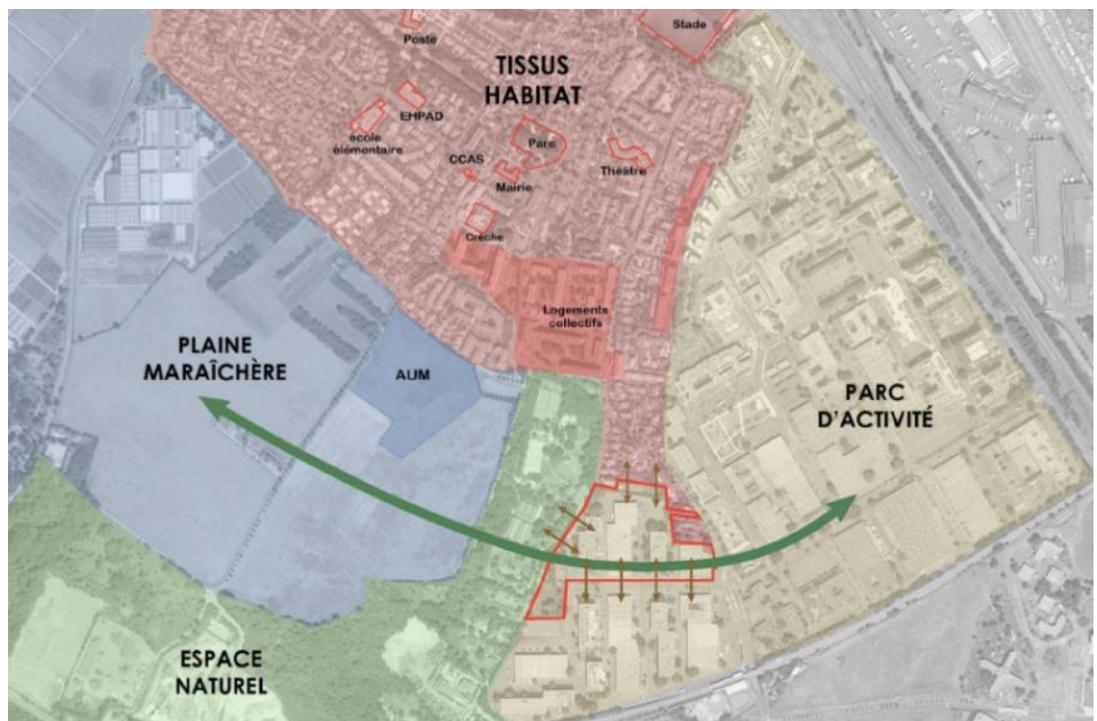


Règlement applicable – UAE2	Règlement modifié – UAE2
<p>ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Stationnement pour les véhicules motorisés Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évaluée en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.</p>	<p>ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Stationnement pour les véhicules motorisés Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évaluée en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.</p> <p>Pour les constructions à sous-destination d'hôtel, il est imposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 5 chambres

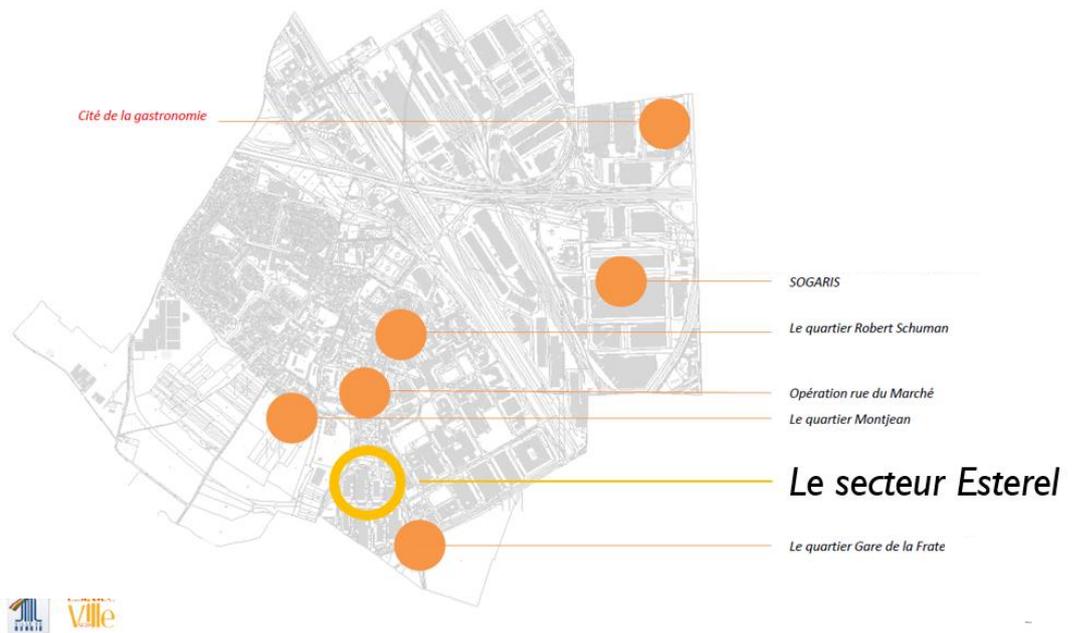
2. Introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de l'Estérel

Contexte et objectifs

Connecté aux transports en commun avec la proximité immédiate du RER C et du T7, le secteur de l'Estérel au sein du parc ICADE est situé en bordure de ville, en lisière des espaces naturels et de la plaine agricole. Il est bordé à l'ouest par la plaine de Montjean et la colline Cacao, au nord par le centre-ville de Rungis et un quartier pavillonnaire à proximité immédiate. Le parc d'activité ICADE s'étend à l'est et au sud de l'Estérel Nord. En plus du foncier du parc ICADE, il inclue la parcelle SEQENS située au nord du quartier de l'Estérel, à proximité directe d'un tissu pavillonnaire.



Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, la Commune souhaite introduire sur la partie nord du secteur Esterel une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce réglementaire opposable au projet des pétitionnaires, avec l'objectif de créer un nouveau quartier mixte comprenant des activités, des logements, des commerces et des équipements, dans le souci d'une harmonie avec l'ensemble de la Ville.



Le projet de l'Esterel vise à éviter l'étalement urbain en permettant la construction de la ville sur la ville, de façon à protéger les terres agricoles et naturelles du territoire communal.

L'OAP intègre des principes de liaisons viaires, de composition des espaces publics comme de la place de la nature en ville, ainsi que toute autre objectif visant à éviter ou réduire l'impact du projet sur l'environnement.

Sont également précisées les typologies de logements, les surfaces de plancher d'activités et de tertiaire.

Le réaménagement du quartier de l'Esterel Nord se fait en introduisant des logements au-dessus des bâtiments d'activité existants qui seront réhabilités, en désimperméabilisant les sols aujourd'hui principalement occupés par des voiries, des stationnements et des cours de services, tout en créant une petite polarité de proximité avec quelques commerces au plus près des transports en commun.

Plusieurs enjeux pour ce nouveau quartier se dégagent : recoudre la zone d'activité – aujourd'hui très fermée sur elle-même – avec le reste de la Ville, renforcer les continuités naturelles jusqu'à la plaine, les continuités piétonnes et cycle, s'emparer du sujet de la gestion de l'eau... Le projet vise à conserver le bâti existant, végétaliser et désimperméabiliser les sols, développer une mixité d'usage activité / logement, désenclaver le quartier et le raccorder à la Ville.

Le programme prévoit :

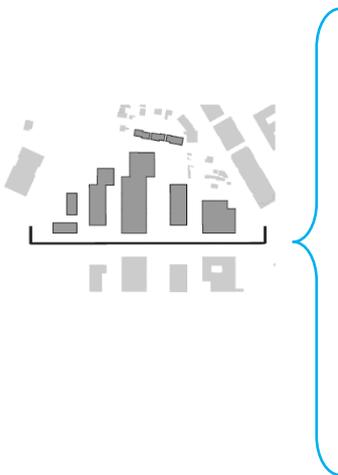
- Des logements familiaux dont une partie en logement locatif social
- Des logements spécifiques (coliving jeune et coliving senior)
- Des commerces
- Une crèche
- Des activités

Concernant les espaces extérieurs et la gestion de l'eau, le contexte du quartier de l'Esterel Nord, à proximité immédiate de la plaine de Montjean agricole et de la colline Cacao boisée, impose un paysagement, de réfléchir à une désimperméabilisation, de limiter l'emprise bâtie. Les arbres existants seront conservés en grande majorité. La rue des Solets sera réaménagée afin de la

végétaliser et de donner une place conséquente aux modes actifs : allée piétons et cycles plantée et ombragée en lieu et place de la contre-allée de stationnement.

Une continuité piétonne sera créée depuis la rue de la Gare jusqu'à la rue du Marché. En dehors de la rue des Solets et de la rue du Morvan, tous les espaces extérieurs du quartier seront dédiés en priorité au paysage et aux modes actifs (zones piétons/zones 20) et traités de manière qualitative en lien avec les usages.

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible de manière gravitaire et alternative (noues / fossés plantés), les trottoirs en revêtements permettant l'infiltration. Le bassin situé au sud-ouest du secteur sera maintenu en place et pour la gestion des eaux pluviales du quartier. Il sera qualifié de manière à créer un véritable milieu humide. Un nouveau bassin sera créé pour recueillir les eaux de toiture des bâtiments afin d'alimenter en eau propre la plaine maraîchère.



Coupe Existant



Coupe Projet

Création de l'OAP « Estérel »

Se référer au projet d'OAP en pièce jointe (document écrit et graphique).

Règlement applicable – UAEI	Règlement modifié – UAEI – secteur UAEI a
	<p>Il est fait application du 3ème alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, à savoir que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.</p> <p>Aussi, des précisions particulières pourront être apportées au sein de chaque article des zones concernées le cas échéant.</p>

Règlement applicable – UAEI	Règlement modifié – UAEI – secteur UAEI a
<p>ARTICLE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION</p> <ul style="list-style-type: none"> Les logements, à condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement d'une activité économique. Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly, tels qu'ils figurent sur le Plan, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les constructions ne sont autorisées que sous les conditions fixées aux articles L112-9 et suivants du Code de l'Urbanisme. 	<p>ARTICLE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION</p> <ul style="list-style-type: none"> Les logements, à condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement d'une activité économique, sauf dans le secteur UAEI a, où ils sont autorisés sans conditions. Dans les secteurs concernés par la dérogation au Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly XXX, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les constructions XXX sont autorisées dans les conditions fixées XXX.

Règlement applicable – UAEI	Règlement modifié – UAEI – secteur UAEI a
<p>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES</p> <ul style="list-style-type: none"> La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie publique peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de l'alignement ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres. 	<p>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Le long de la rue du marché, les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 6 mètres.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long et de chaque côté de la rue des Solets, entre l'avenue de la Gare et l'avenue Charles Lindbergh, les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres. Le long de l'avenue de la Gare, les constructions seront implantées en retrait de 4 mètres.

Règlement applicable – UAEI	Règlement modifié – UAEI – secteur UAEI a
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
<ul style="list-style-type: none"> La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une limite séparative peut être implantée sur la limite séparative ou en retrait de la limite séparative, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de la limite séparative ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> Les façades ou parties de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une limite séparative peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.
	<ul style="list-style-type: none"> Éléments constructifs liés au stationnement sécurisé des vélos : Sont autorisés dans la marge de retrait, les éléments constructifs liés et nécessaires au stationnement clos, couvert et sécurisé des vélos, et ne dépassant pas le niveau de RDC.

Règlement applicable – UR4	Règlement modifié – UR4
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
<ul style="list-style-type: none"> 7.2 Dans la zone UR 4 si la façade, la partie de façade ou la toiture en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant une vue directe, la façade doit être implantée, par rapport à la limite séparative située en vis-à-vis, à une distance minimum de 6 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> 7.2 Dans la zone UR 4 si la façade, la partie de façade ou la toiture en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant une vue directe, la façade doit être implantée, par rapport à la limite séparative située en vis-à-vis, à une distance minimum de 6 mètres, sauf existence d'un contrat de cour commune.
<ul style="list-style-type: none"> 7.3.2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6. 	<ul style="list-style-type: none"> 7.3.2 Dans l'ensemble de la zone sauf en zone UR4, lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

Règlement applicable – UAEI	Règlement modifié – UAEI – secteur UAEI a
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
	<ul style="list-style-type: none"> Éléments constructifs liés au stationnement sécurisé des vélos : Sont autorisés dans la marge de retrait, les éléments constructifs liés et nécessaires au stationnement clos, couvert et sécurisé des vélos, et ne dépassant pas le niveau de RDC.

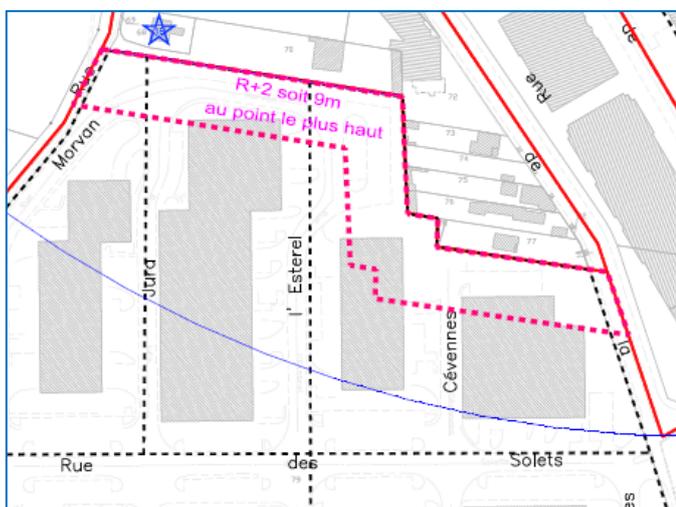
Règlement applicable – UR4	Règlement modifié – UR4
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
	<ul style="list-style-type: none"> 8.2.2 La distance minimale entre les façades d'une même construction principale doit être au moins égale à 2 mètres.

Règlement applicable – UAEI	Règlement modifié – UAEI – secteur UAEI a
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
<p>Les constructions seront obligatoirement implantées à l'intérieur des îlots de constructibilité mentionnés sur le document graphique.</p> <p>L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 70 % de la surface de l'îlot en sous-sol et à 60 % en élévation au-dessus du sol.</p> <p>Les surfaces de dalles terrasses aménagées en espaces libres ne sont pas prises en compte dans ce calcul.</p>	<p>9.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE LOT A CONSTRUIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> L'emprise au sol maximale autorisée au lot est précisée au document graphique.

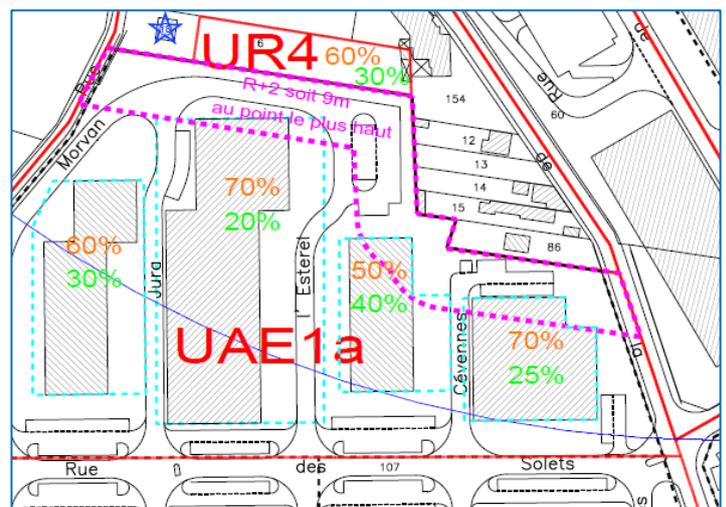
Règlement applicable – UR – secteur UR4	Règlement modifié – UR – secteur UR4
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
L'emprise au sol est fixée à 40% de l'unité foncière.	<ul style="list-style-type: none"> L'emprise au sol maximale autorisée à l'unité foncière est précisée au document graphique.

Règlement applicable – UAEI	Règlement modifié – UAEI – secteur UAEIa
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
10.1 – DISPOSITIONS GENERALES <ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 35 mètres au point le plus haut. 	10.1 – DISPOSITIONS GENERALES <ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions nouvelles en encore les surélévations de bâtiments existants, les hauteurs des parties nouvelles ne pourront excéder les hauteurs indiquées à l'OAP.
10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES <ul style="list-style-type: none"> Dans une bande de 25m depuis la limite séparative des logements situés rue du marché et avenue de la gare, la hauteur maximale autorisée est R+2, soit 9m au point le plus haut, comme indiqué sur le plan de zonage. 	10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES <ul style="list-style-type: none"> Dans une bande de 25m calculée en tout point depuis la limite séparative des parcelles voisines, la hauteur maximale autorisée est R+2, soit 9m au point le plus haut, comme indiqué sur le plan de zonage. Etant précisé que cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments existants.

Zonage applicable



Zonage modifié



	SECTEURS DE HAUTEUR SPECIFIQUE		ILOT D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
70%	COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMAL		LOT A CONSTRUIRE
70%	COEFFICIENT DE PLEINE TERRE MINIMAL		

Règlement applicable – UAE I	Règlement modifié – UAE I – secteur UAE Ia
ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
<p>12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant. 	<p>12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les normes techniques pour le stationnement des véhicules motorisés précisées en dispositions générales ne s'appliquent pas le secteur pour les constructions existantes en cas de contrainte structurelle. • Dans le cas d'une opération de logements collectifs supérieure à 50 logements pour lesquels le pétitionnaire démontrera qu'une mutualisation des places est possible entre destinations par lot, il est exigé 0,75 place de stationnement par logement. • Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. • Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

Règlement applicable – UAE I	Règlement modifié – UAE I – secteur UAE Ia
ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
<p>12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation : une place par logement • Bureaux : <ul style="list-style-type: none"> • Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher. • Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. • Industrie, artisanat et entrepôts : une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité. • Commerce : Une place par tranche de 40 50 m² de surface de vente plancher affectée à l'activité avec au minimum une place par commerce. 	<p>12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES</p> <p>Le dimensionnement des places de stationnement pourra être adapté pour les constructions existantes (impossibilités techniques).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation : <ul style="list-style-type: none"> • Logement : 1 place par logement ; logement locatif social : 0,5 place par logement • Hébergement : 0,2 place par logement • Bureaux : <ul style="list-style-type: none"> • Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher. • Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. • Industrie, artisanat et entrepôts : une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité. • Commerce : Une place par tranche de 120 m² de surface de plancher affectée à l'activité avec au minimum une place par commerce.

Règlement applicable – UAEI	Règlement modifié – UAEI – secteur UAEI a
<p>ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</p> <p>13.1 – LES ESPACES LIBRES doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins. Devra être conservé ou planté un arbre à haute tige pour 600 m² de terrain. La protection des plantations existantes devra être assurée dans toute la mesure du possible.</p>	<p>ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> Les arbres existants seront conservés en grande majorité. En complément, les espaces végétalisés en pleine terre seront plantés à minima d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace végétalisé en pleine terre ainsi que de strates arbustives et couvre-sols. De plus, en cas d'abattage d'arbre de haute tige, un nouvel arbre de haute tige sera replanté. Les plantations doivent répondre à la liste d'espèces locales en annexe.

Règlement applicable – UAEI	Règlement modifié – UAEI – secteur UAEI a
<p>ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</p> <p>13.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE ILOT</p> <ul style="list-style-type: none"> 30 % de la surface de l'ilot doit être aménagé en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable. En cas de réhabilitation du bâti existant avec changement de destination, il pourra être dérogé au pourcentage (%) de surface aménageable en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable à condition que la situation existante ne soit pas dégradée. Une compensation sera recherchée sous forme de plantations hors-sol. Les espaces verts sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de : <ul style="list-style-type: none"> 2m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm. 3m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60cm et 15 cm. 	<p>ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</p> <p>13.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE LOT</p> <ul style="list-style-type: none"> Le pourcentage (%) de la surface du lot devant être aménagé en espace de pleine terre est défini au document graphique. Les toitures végétalisées des constructions nouvelles comprendront une hauteur de terre naturelle minimale de 40cm (30cm pour les structures bois). Les toitures végétalisées des constructions existantes comprendront une hauteur de substrat de 5cm à 10cm.

Règlement applicable – UR	Règlement modifié – UR – secteur UR4
<p>ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</p> <p>13.1 – Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre de toute construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre non revêtu d'au moins 2,5 m².</p>	<p>ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</p> <p>Dans le secteur UR4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les arbres existants seront conservés en grande majorité. Les espaces végétalisés en pleine terre seront plantés à minima d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace végétalisé en pleine terre ainsi que de strates arbustives et couvre-sols. De plus, en cas d'abattage d'arbre de haute tige, un nouvel arbre de haute tige sera replanté. Les plantations doivent répondre à la liste d'espèces locales en annexe.

Règlement applicable – UR – secteur UR4	Règlement modifié – UR – secteur UR4
ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
<ul style="list-style-type: none"> • 13.2 – PROPORTION D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE • En UR 4 <ul style="list-style-type: none"> • 25% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable • 10% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre ou espace éco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation. 	<ul style="list-style-type: none"> • 13.2 – PROPORTION D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE • En UR 4 <ul style="list-style-type: none"> • 30% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable • 10% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre ou espace éco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.

3. Préciser certaines prescriptions du règlement et compléter les définitions du lexique

Rungis est l'une des villes les plus attractives et dynamiques du Grand-Orly Seine Bièvre et de la Métropole du Grand Paris. Son excellente accessibilité depuis les grands axes routiers du sud parisien, la présence de son parc d'activités pourvoyeur de nombreux emplois, la présence de son village et de ses espaces agricoles, sont autant d'atouts qui contribuent à son attractivité. Toutefois, le bilan du PLU en vigueur met en lumière plusieurs nouveaux objectifs, parmi lesquels une préservation durable du centre-ville et de son cadre de vie.

Permettre l'amélioration du confort des logements

Règlement applicable – Dispositions générales	Règlement modifié – Dispositions générales
<p>Les climatiseurs et pompes à chaleur : Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.</p>	<p>Les climatiseurs et pompes à chaleur : Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.</p>

Améliorer la répartition du logement social sur le territoire communal : tendre vers une meilleure mixité

La Ville de Rungis atteindra prochainement son quota de logements sociaux. Or, les règles en matière de logement social en vigueur dans certains secteurs du village s'avèrent peu favorables aux opérations de petite envergure, de qualité architecturale et de standing.

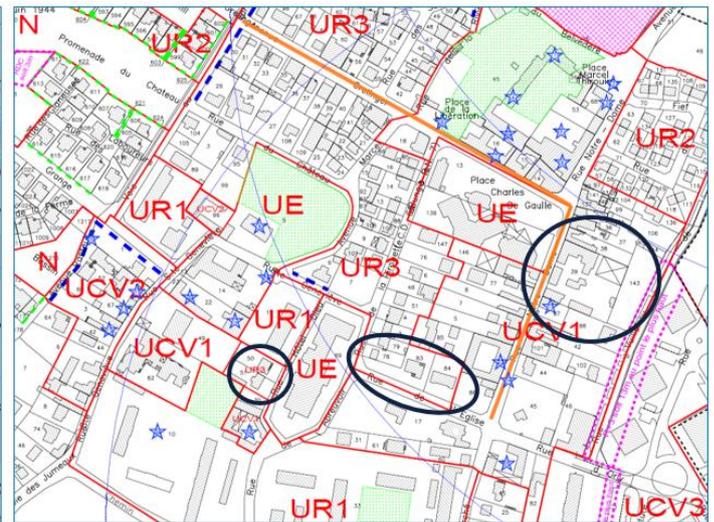
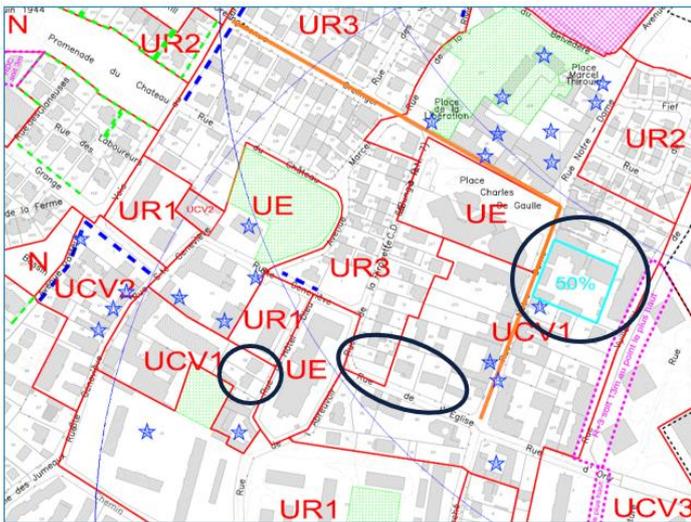
Il est ainsi prévu de revoir les dispositions en vigueur dans le secteur de la rue Notre-Dame.

Pour cela, les règles relatives au seuil minimal de logements sociaux dans le centre-ville sont levées. L'objectif étant de tendre vers une meilleure répartition spatiale du logement social à l'échelle communale, afin d'améliorer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal. En l'occurrence, il est prévu à terme la réalisation de nouveaux logements sociaux dans le secteur de l'Esterel Nord.

Règlement applicable – UCV	Règlement modifié – UCV
<p>ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>2.3 – LOGEMENT Pour le logement social : En zones UCV 1 et UCV 2, en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme les projets de constructions comprenant 9 logements et plus devront comprendre un minimum de 35% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.</p> <p>En UCV 3 : doit être réalisé sur l'ensemble de l'unité foncière au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'OAP.</p> <p>Dans les emplacements réservés fixés sur le document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme les constructions devront respecter la proportion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.</p>	<p>ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>2.3 – LOGEMENT Pour le logement social : En zones UCV 1 et UCV 2, en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme les projets de constructions comprenant 9 logements et plus devront comprendre un minimum de 35% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.</p> <p>En UCV 3 : doit être réalisé sur l'ensemble de l'unité foncière au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'OAP.</p> <p>Dans les emplacements réservés fixés sur le document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme les constructions devront respecter la proportion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.</p>

Zonage applicable

Zonage modifié



Revoir l'emprise au sol des constructions et le coefficient de pleine terre au sein de la zone UCV

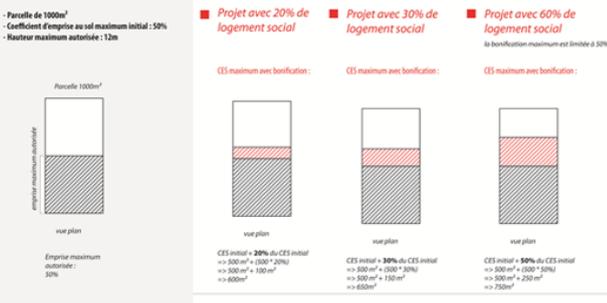
Dans la continuité des modifications affectant la disposition précédente (rééquilibrage de la répartition du logement social sur le territoire communal), les règles d'emprise au sol et de coefficient de pleine terre sont adaptées.

Règlement applicable – UCV	Règlement modifié – UCV
<p>ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>En UCV 1 et 2 L'emprise au sol maximale est fixée à 75% de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à 50% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel.</p> <p>En application de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, les droits à construire sont augmentés en zone UCV 1 pour les unités foncières ayant une façade sur la rue Vuillefroy de Sully, la rue de l'Hôtel Dieu et la rue Notre-Dame, ainsi qu'au sein des emplacements réservés pour mixité sociale au titre des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme) figurants sur le document graphique : une emprise au sol majorée de 50% maximum est autorisée à condition que les constructions comportent des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.</p> <p>Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par exemple, si l'opération comporte 30% de logements sociaux, les droits à construire supplémentaires sont limités à 30%.</p> <p>Pour les opérations comportant plus de 50% logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, la majoration est plafonnée à 50% de droits à construire supplémentaires.</p>	<p>ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>En UCV 1 et 2 L'emprise au sol maximale est fixée à 75-70% de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à 50-60% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel.</p> <p>En application de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, les droits à construire sont augmentés en zone UCV 1 pour les unités foncières ayant une façade sur la rue Vuillefroy de Sully, la rue de l'Hôtel Dieu et la rue Notre-Dame, ainsi qu'au sein des emplacements réservés pour mixité sociale au titre des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme) figurants sur le document graphique : une emprise au sol majorée de 50% maximum est autorisée à condition que les constructions comportent des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.</p> <p>Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par exemple, si l'opération comporte 30% de logements sociaux, les droits à construire supplémentaires sont limités à 30%.</p> <p>Pour les opérations comportant plus de 50% logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, la majoration est plafonnée à 50% de droits à construire supplémentaires.</p>

Règlement applicable – UCV

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Exemple d'application en UCV 1 :

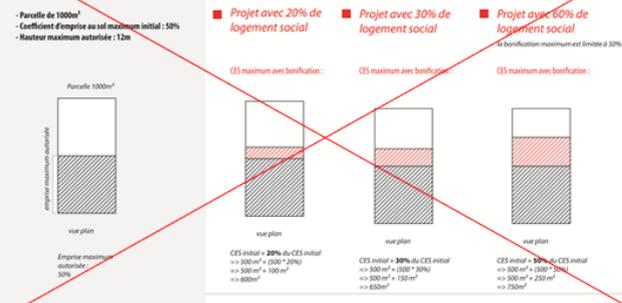


En UCV 3 L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à 60% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel.

Règlement modifié – UCV

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Exemple d'application en UCV 1 :



~~En UCV 3 L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à 60% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel.~~

Règlement applicable – UCV

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.2 – PROPORTION D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE

En UCV 1 et UCV 2 : 50 % de la surface de l'unité foncière devra rester libre de toute construction en élévation au-dessus du sol parmi lesquels :

- 15 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable,
- 15 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.

En UCV 3 :

- 10 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable,
- 10 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.

Règlement modifié – UCV

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.2 – PROPORTION D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE

En UCV 1 et UCV 2 : ~~50 40 %~~ de la surface de l'unité foncière devra rester libre de toute construction en élévation au-dessus du sol parmi lesquels :

- ~~15 30 %~~ de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable,
- ~~15 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.~~

En UCV 3 :

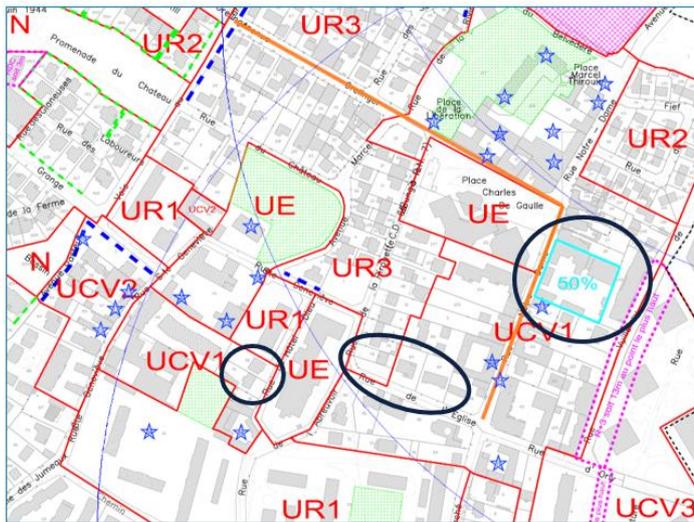
- ~~10 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable,~~
- ~~10 % de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.~~

Maintenir les formes urbaines du village

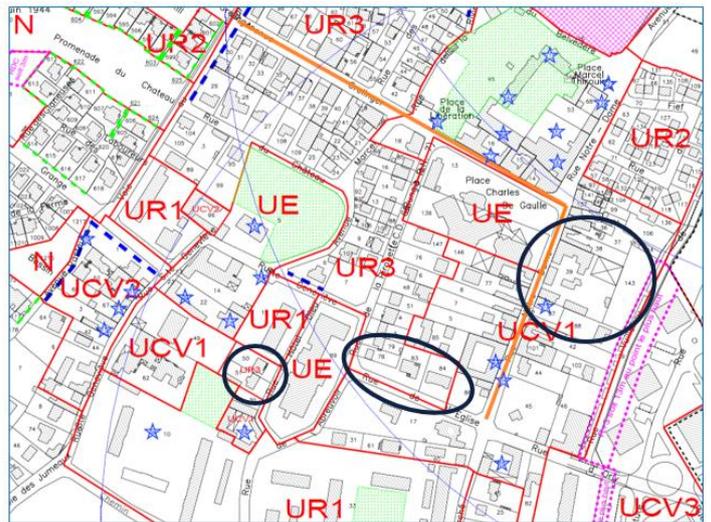
La commune souhaite agir pour la préservation du cadre de vie au sein du village. Dans certains quartiers du cœur de Rungis, on note que les règles actuelles ne sont pas favorables au maintien des formes urbaines.

Aussi, il s'agit d'ajuster le zonage dans les secteurs de la rue de l'Eglise et la rue de l'Hôtel Dieu afin qu'il corresponde au mieux à la nature du bâti existant. Concrètement, le zonage réglementaire correspondant au tissu pavillonnaire (UR3) est étendu sur certaines parcelles qui actuellement sont réglementées en zone UCV1.

Zonage applicable



Zonage modifié



En outre, les règles dans le secteur du cottage Tolbiac sont adaptées afin de préserver les caractéristiques urbaines propres à ce quartier :

- Favoriser une implantation du bâti à l'alignement
- Permettre l'installation de marquises en façade



Règlement applicable – UR

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

En zones UR 2 et UR 3 : Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement, la marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres.

Règlement modifié – UR

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

En zones UR 2 et UR 3 : Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement, la marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres.

6.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES

6.2.4 Allée des Charmes et allée des Ormes :

Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées à l'alignement.

Sont autorisés les éléments accessoires de façade comme par exemple les modénatures et de type marquises en saillie sur les voies ou emprises publiques dans la limite de 0,5 mètre.

Adapter les dispositions particulières qui encadrent la dimension des annexes autorisées au sein de la zone UR

Règlement applicable – UR	Règlement modifié – UR
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
<p>7.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>7.3.1 <i>Constructions annexes</i></p> <p>Les constructions annexes de moins de 6 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,60 mètres peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.</p> <p>Dans les autres cas les constructions annexes doivent respecter les règles fixées aux alinéas précédents.</p>	<p>7.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>7.3.1 <i>Constructions annexes</i></p> <p>Les constructions annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,30 mètres peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.</p> <p>Dans les autres cas les constructions annexes doivent respecter les règles fixées aux alinéas précédents.</p>

Conforter les clôtures végétalisées

On constate que les règles fixées lors de la création de la ZAC des Antes pour encadrer les clôtures ne sont plus entièrement respectées. Si l'objectif de présence végétale est majoritairement atteint, un nombre croissant de propriétaires choisissent de modifier les clôtures sans autorisation en remplaçant la haie végétale par des panneaux composites. Or, les haies végétales participent à la qualité du cadre de vie et à la singularité de ce quartier de Rungis.



Il est donc nécessaire de renforcer les règles favorables au maintien des haies végétales.

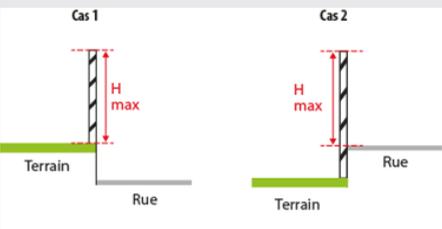
Ainsi, une nouvelle disposition permet de préciser que les haies végétales faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être remplacées ni doublées par un mur plein ou un mur bahut. En cas de maladie, les haies végétales doivent être replantées.

Règlement applicable – UR	Règlement modifié – UR
<p>ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS Les clôtures seront réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sous la forme d'un grillage ou tout autre dispositif largement ajouré, éventuellement doublé d'une haie vive côté emprise publique lorsque l'implantation est du côté de la voie ou emprise publique ; et à l'intérieur de la parcelle lorsque la clôture est en limite séparative. - Soit sous la forme d'un mur plein, à l'exception des parcelles donnant sur la rue du Parc, rue des Sources, rue du Fief ainsi que les opérations suivantes : lotissement Terre et familles, Cottage Tolbiac où les murs sont interdits. Dans ces secteurs, les autres prescriptions 1, 3 et 4 seront respectées. - Soit sous la forme d'un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un barreaudage ou tout autre dispositif largement ajouré. La proportion plein/vide sera de 1/3 (plein) 2/3 (vide) ». 	<p>ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS Les clôtures seront réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sous la forme d'un grillage ou tout autre dispositif largement ajouré, éventuellement doublé d'une haie vive côté emprise publique lorsque l'implantation est du côté de la voie ou emprise publique ; et à l'intérieur de la parcelle lorsque la clôture est en limite séparative. - Soit sous la forme d'un mur plein, à l'exception des parcelles donnant sur la rue du Parc, rue des Sources, rue du Fief ainsi que les opérations suivantes : lotissement Terre et familles, Cottage Tolbiac où les murs sont interdits. Dans ces secteurs, les autres prescriptions 1, 3 et 4 seront respectées. - Soit sous la forme d'un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un barreaudage ou tout autre dispositif largement ajouré. La proportion plein/vide sera de 1/3 (plein) 2/3 (vide) ». <p>Ce type de clôture pourra être doublé d'une haie vive.</p>

Règlement applicable – UR	Règlement modifié – UR
<p>ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS - Les linéaires de clôture composés d'une haie végétale faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être préservés.</p>	<p>ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS - Les linéaires de clôture composés d'une haie végétale faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être préservés. Elles peuvent être doublées d'un grillage.</p> <p>- Elles ne peuvent en aucun cas être remplacées ni doublées par un mur plein, un mur bahut ou toute autre dispositif fixé au sol. En cas de maladie, elles doivent être replantées et entretenues.</p>

Harmoniser l'aspect des clôtures

Les règles relatives aux clôtures en limite de voies et emprises publiques sont reprises de la zone UCV.

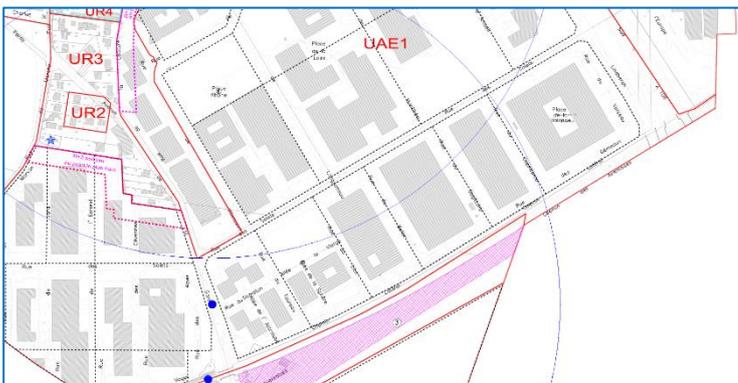
Règlement applicable – UR	Règlement modifié – UR
ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS	<p>11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS</p> <p>Clôtures en limite de voies et emprises publiques :</p> <p>Les clôtures seront réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sous la forme d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ; - Soit sous la forme d'un mur « bahut » d'une hauteur maximum de 0,60 mètre éventuellement surmonté d'un grillage, de grilles ou de lisses, l'ensemble ne devant excéder une hauteur de 1,8 mètre. La proportion plein/vide sera de 1/3, 2/3. <p>Les parties pleines des clôtures seront réalisées soit en pierre, soit recouvertes d'un enduit à l'ancienne. Si le niveau du terrain est supérieur au niveau de la rue, la hauteur de la clôture sera calculée côté terrain (cas 1). Si le niveau du terrain est inférieur au niveau de la rue, la hauteur de la clôture sera calculée côté rue (cas 2).</p>
	

Créer un nouveau secteur permettant l'accueil de data centers

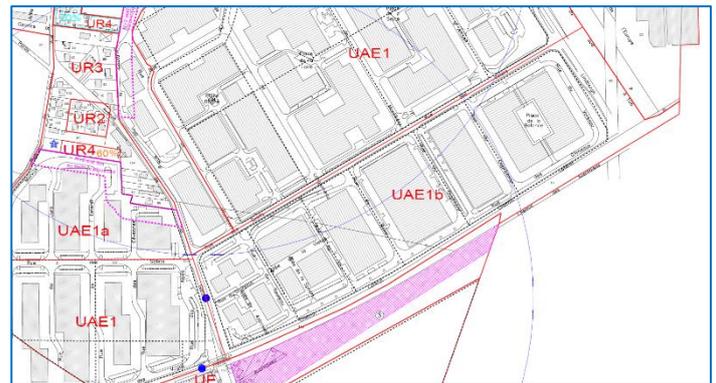
La Commune souhaite favoriser l'accueil de projets de data centers au sein de la zone d'activités UAE1. A cet effet, un nouveau secteur UAE1b situé en partie sud de la zone UAE1 est créé.

Les règles du secteur UAE1b sont adaptées à l'accueil de projets de data centers.

Zonage applicable



Zonage modifié



Règlement applicable – UAE I	Règlement modifié – UAE I – secteur UAE Ib
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES	ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
<ul style="list-style-type: none"> La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie publique peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de l'alignement ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 3 mètres par rapport à l'alignement.

Règlement applicable – UAE I	Règlement modifié – UAE I – secteur UAE Ib
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
<ul style="list-style-type: none"> La partie verticale de la façade ou partie de façade de tout bâtiment à construire au droit d'une limite séparative peut être implantée sur la limite séparative ou en retrait de la limite séparative, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de façades des constructions implantées en retrait de la limite séparative ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 4 mètres de la limite séparative.

Règlement applicable – UAEI	Règlement modifié – UAEI – secteur UAEIb
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
<p>Le gabarit-enveloppe se compose successivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - a - d'une verticale dont la hauteur (H) égale à 3/2 du prospect P mesuré entre les constructions en vis à vis et augmenté de 4m : $H = 3/2 P + 4$ Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis à vis. - b - d'une oblique de pente 2/3 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond. 	<ul style="list-style-type: none"> - En cas d'implantation de constructions non contiguës sur une même unité foncière, entre chaque façade ou parties de façade des constructions, les marges de retrait devront être au moins égales à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres. - Cette disposition ne s'applique pas entre deux bâtiments à la fonction d'entrepôt. Tout projet d'entrepôt devra respecter la norme en vigueur au dépôt du dossier en termes de réglementation (sécurité incendie et toute prescriptions législatives ou, réglementaire qui leur sont applicable).

Règlement applicable – UAEI	Règlement modifié – UAEI – secteur UAEIb
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
<p>En cas de clôture :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser leur réalisation en maçonnerie, ou en serrurerie ouvragée ou menuisée. • Elles doivent être conçues en harmonie avec les bâtiments. • Les grillages simples et industriels sont interdits. • Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles. • Exceptionnellement dans le cadre d'une intégration au caractère environnant, une clôture de type mur plein pourra être autorisée, elle ménagera alors des ouvertures partielles. • Les éléments techniques seront intégrés aux clôtures. • La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les grillages simples et industriels sont interdits, sauf pour les constructions à sous-destination d'entrepôts, sous condition de justifications techniques et sécuritaires. • La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 mètres, sauf pour les constructions à sous-destination d'entrepôts. Dans ce cas, elle ne doit pas dépasser 3 mètres, à condition que ce dépassement soit justifié sur le plan technique et sécuritaire.

Règlement applicable – UAEI	Règlement modifié – UAEI – secteur UAEIb
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	ARTICLE 12 - STATIONNEMENT
<p>12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation : une place par logement • Bureaux : <ul style="list-style-type: none"> • Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher. • Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. • Industrie, artisanat et entrepôts : une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité. • Commerce : Une place par tranche de 40 50 m² de surface de vente plancher affectée à l'activité avec au minimum une place par commerce. 	<p>12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation : une place par logement • Bureaux : <ul style="list-style-type: none"> • Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher. • Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. • Industrie et artisanat : une place pour 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité. • Entrepôts : une place pour 1000 m² de surface de plancher affectée à l'activité. Le stationnement PL devra être géré sur l'unité foncière. • Commerce : Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher à l'activité avec au minimum une place par commerce.

Réduire la hauteur maximale des constructions en zone UAE1 (hors secteur UAE1a)

Afin de limiter l'impact visuel des constructions de la zone UAE1 (hors secteur UAE1a) depuis l'environnement immédiat, la hauteur maximale de ces dernières sera réduite de 35m à 30m.

Règlement applicable – UAEI	Règlement modifié – UAEI – hors secteur UAE1a
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 35 mètres au point le plus haut. 	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 30 mètres au point le plus haut.

Assouplir les dispositions de la zone UAE1 (hors secteur UAE1a) portant sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations en cas de changement de destination

Les dispositions de l'article 13 actuellement en vigueur sur le parc d'activité de la zone UAE1 sont un frein à la réhabilitation et la transformation du bâti économique. Dans l'attente d'une réflexion plus globale conduite dans le cadre de l'élaboration du PLU de Grand-Orly Seine Bièvre, la Commune souhaite procéder à un assouplissement des dispositions afin de faciliter la mise en œuvre de projets de changement de destination.

Règlement applicable – UAEI	Règlement modifié – UAEI – hors secteur UAE1a
ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
<ul style="list-style-type: none"> 13.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE ILOT 30 % de la surface de l'ilot doit être aménagé en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable. Les espaces verts sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de : <ul style="list-style-type: none"> 2m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm. 3m² = 1m² de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60cm et 15 cm. 	<ul style="list-style-type: none"> 13.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE ILOT 30 % de la surface de l'ilot doit être aménagé en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable. En cas de réhabilitation du bâti existant avec changement de destination, il pourra être dérogé au pourcentage (%) de surface aménageable en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable à condition que la situation existante ne soit pas dégradée. Une compensation sera recherchée sous forme de plantations hors-sol.

Supprimer les possibilités d'implantation de projets d'habitat dans la zone UCV3

La zone UCV3 a accueilli ces dernières années des projets d'habitats. La densité en constructions à destination d'habitat observée aujourd'hui pousse la commune à restreindre les possibilités d'implantation des projets à venir.

Règlement applicable – UCV – secteur UCV3	Règlement modifié – UCV – secteur UCV3
ARTICLE I OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	ARTICLE I OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions nouvelles à destination d'habitat

Apporter des précisions aux dispositions générales afin de mieux encadrer la manière dont les projets sont appréciés sur le plan de l'assiette foncière

Règlement applicable – Dispositions générales	Règlement modifié – Dispositions générales
	<p>Il est fait application du 3ème alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, à savoir que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.</p> <p>Aussi, des précisions particulières pourront être apportées au sein de chaque article des zones concernées le cas échéant.</p>

Compléter le lexique

Règlement modifié – Lexique
Affouillement : 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 ² et si sa profondeur excède 2m.
Annexe (construction annexe) : Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après : - une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, abri de jardin, remise à bois, etc. (hors garage) ; - une construction non contiguë à sans communication avec une construction principale
Espaces éco-aménageables : Surfaces mobilisables au titre des obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations hors surfaces de pleine terre (toitures végétalisées, espaces verts sur dalle, murs végétalisés, stationnements végétalisés)
Exhaussement : Apport de terre ou modification du nivellement existant du sol, qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m ² et si sa profondeur excède 2m.
Faîtage : Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.
Îlot (d'implantation) : Les îlots d'implantation sont indiqués au document graphique par un trait pointillé noir.
Lot (à construire) : Les lots dits « à construire » sont indiqués au document graphique un trait pointillé cyan.

Règlement modifié – Lexique
Pleine terre (perméable) : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds (à l'exception des équipements de réseaux) ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les espaces de pleine-terre sont des surfaces totalement végétalisées en surface et en sous-sol, sans aucun revêtement imperméable. L'ensemble des surfaces comptabilisées dans l'emprise au sol des constructions (projection sur le sol du ou des bâtiments, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent) ne peuvent être considérées comme de pleine terre et en sont donc exclues.
Surface habitable : La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10 (abrogé), locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

4. Compléter le document avec les annexes informatives

Règlement applicable – Annexes	Règlement modifié – annexe
	<p>Le règlement sera complété par la mise en annexe de la nouvelle nomenclature en termes de destinations et de sous-destinations en vue de clarifier à quoi se rattache désormais les destinations indiquées dans le règlement en vigueur.</p> <p>Le règlement sera complété par la mise en annexe de la dérogation au PEB XXX.</p> <p>Le règlement sera complété par une liste d'espèces locales (envoyée par l'EPT 12, issue du PLU de Choisy-le-Roi)</p> <p>Le règlement sera complété par le réseau de chaleur.</p> <p>Le règlement sera complété par des délibérations complémentaires (Droit de Préemption urbain, etc.)</p>

Règlement applicable – Annexes	
<p>Vieux murs de pierres</p> 	<p>Interdiction de démolition et préservation en l'état.</p>

Règlement modifié – annexe	
<p>Vieux murs de pierres</p> 	<p>Interdiction de démolition et préservation en l'état.</p>