

NOUVEAU GRAND PARIS

**GRAND PARIS EXPRESS** LE RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS



LIGNE 18 : AÉROPORT D'ORLY < > VERSAILLES CHANTIERS (LIGNE VERTE)

**LIGNE 18**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Hiver 2015 - 2016

PIÈCE **1.1.3**

Mise en compatibilité des documents  
d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Massy



# Sommaire

<b>1</b>	<b>Préambule</b>	<b>5</b>	
<b>2</b>	<b>Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme</b>	<b>9</b>	
2.1	La mise en compatibilité	11	
2.1.1	Définition	11	
2.1.2	Champ d'application	11	
2.1.3	Objet	11	
2.2	Le déroulement de la procédure	11	
2.3	Le contenu du dossier de mise en compatibilité	12	
2.4	Textes régissant la procédure de mise en compatibilité	12	
2.4.1	Article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme	12	
2.4.2	Article L153-55 du Code de l'Urbanisme	12	
2.4.3	Article L153-56 du Code de l'Urbanisme	12	
2.4.4	Article L153-57 du Code de l'Urbanisme	12	
2.4.5	Article L153-58 du Code de l'Urbanisme	13	
2.4.6	Article L153-59 du Code de l'Urbanisme	13	
2.4.7	Article R. 153-14 du Code de l'Urbanisme	13	
2.4.8	Autres dispositions	13	
2.5	Evaluation environnementale de la mise en compatibilité	13	
<b>3</b>	<b>Présentation générale du projet et de son contexte</b>	<b>15</b>	
3.1	Le contexte administratif du projet	17	
3.2	Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique	17	
3.2.1	Le programme d'ensemble	17	
3.2.2	Le projet : liaison en métro automatique entre les gares « Aéroport d'Orly » et « Versailles-Chantiers »	19	
3.2.3	Présentation technique du projet	19	
3.2.4	Présentation du projet sur la ville de Massy	21	
<b>4</b>	<b>Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune</b>	<b>23</b>	
4.1	Les documents supra-communaux	25	
4.1.1	Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)	25	
4.1.2	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	25	
4.2	Le PLU en vigueur	25	
4.2.1	Le plan de zonage : les zones traversées	25	
4.2.2	Autres éléments figurant sur le plan de zonage	26	
4.2.3	Les contraintes réglementaires	26	
4.2.4	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	27	
4.2.5	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	27	
4.3	Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné	29	
4.3.1	Principes retenus pour la mise en compatibilité	29	
4.3.2	Compléments au rapport de présentation induits par le projet	29	
4.3.3	Evolutions du plan de zonage induites par le projet	30	
4.3.4	Evolutions de la liste des emplacements réservés induites par le projet	30	
4.3.5	Evolutions du règlement induites par le projet	30	
<b>5</b>	<b>Extraits des documents d'urbanisme de la commune</b>	<b>37</b>	
A1.	Extrait du rapport de présentation en vigueur		
A2.	Extrait du rapport de présentation mis en compatibilité		
B1.	Extrait du règlement en vigueur		
B2.	Extrait du règlement mis en compatibilité		
C1.	Extrait du zonage en vigueur		
C2.	Extrait du zonage mis en compatibilité		
D1.	Extrait des emplacements réservés en vigueur		
D2.	Extrait des emplacements réservés mis en compatibilité		



## **1 Preamble**



**Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de MASSY, en Essonne, porte sur la prise en compte du projet de construction du tronçon Aéroport d'Orly – Versailles-Chantiers du réseau de transport public du Grand Paris dont une section traverse le territoire communal.**

**Le Maître d'Ouvrage du projet est la Société du Grand Paris. Cet établissement public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, créé par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, « a pour mission principale de concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris et d'en assurer la réalisation ».**

**Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a fait l'objet, conformément à l'article 3 de la loi du 3 juin 2010, d'un débat public organisé par la Commission nationale du débat public du 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 31 janvier 2011. Le Conseil de surveillance de la Société du Grand Paris a adopté l'acte motivé précisant le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris. Ce schéma d'ensemble a été approuvé par décret en Conseil d'Etat en date du 24 août 2011 (décret n° 2011-1011).**

**Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du PLU approuvé de la commune de MASSY ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.**

**En effet, la ville de MASSY est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 mars 2010.**

Ce document a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions, la dernière procédure portant sur la MECDU pour la DUP du Tram-Train Massy-Evry par arrêté préfectoral du 22 août 2013.

Le contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MASSY est régi par les articles L. 151-1 à L. 151-3 du Code de l'Urbanisme entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 (en vertu de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n°2015-1783 datant du 28 décembre 2015). Cette nouvelle rédaction « à droit constant » du code de l'urbanisme maintient en l'état les dispositions arrêtées par le PLU jusqu'à sa prochaine révision.

*Nota : Une révision est en cours d'élaboration. Ce document a été prescrit le 26 juin 2014. Son approbation est envisagée en juin 2016.*

La ville de MASSY ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

Par ailleurs, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 123-3 du Code de l'Urbanisme. Le SDRIF 2013, issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 et approuvé par décret n° 2013-1241 le 27 décembre 2013. Il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris.

*Nota : Conformément aux textes applicables, la présente procédure a donné lieu à une réunion d'examen conjoint le 5 novembre 2015. Le procès-verbal issu de cette réunion est joint en annexe de ce présent dossier.*



## **2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme**



## 2.1 La mise en compatibilité

### 2.1.1 Définition

Conformément les articles L. 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

### 2.1.2 Champ d'application

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document et qu'une procédure de mise en compatibilité a été menée.

Au vu des textes<sup>1</sup>, compte tenu de la nature du projet, **la procédure de mise en compatibilité est organisée par le préfet de la Région d'Ile-de-France.**

### 2.1.3 Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation de tous les éléments en projet du **réseau de transport public du Grand Paris** faisant l'objet du présent dossier sur la ville de MASSY. **Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec l'ensemble des composantes du projet soumis à enquête publique, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.**

## 2.2 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

#### 1 - L'examen du dossier par le préfet

Au vu du dossier transmis par la Société du Grand Paris, le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé de la ville de MASSY. Dans la négative, le préfet engage la procédure régie par les articles L. 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme et établit un projet de mise en compatibilité du PLU avec l'opération.

#### 2 - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du PLU approuvé de la ville de MASSY avec le projet faisant l'objet de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet, selon les articles L. 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme, d'un **examen conjoint** de :

- L'Etat.
- La Commune.
- L'EPCI chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- L'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat.
- L'Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultées pour avis à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cet examen conjoint se traduira par **l'organisation d'une réunion ad hoc à l'initiative de l'État.**

#### 3 - L'enquête publique

L'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de MASSY.

#### 4 - L'avis du Conseil Municipal ou Communautaire

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de la ville de MASSY est soumis pour avis au Conseil Municipal. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut d'avis, ce dernier est considéré comme favorable.

#### 5 - La Déclaration d'Utilité Publique

La déclaration d'utilité publique sera prise par décret en Conseil d'Etat.

Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU. Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique elle-même et la mise en compatibilité est effective dès la publication de la Déclaration d'Utilité Publique.

<sup>1</sup> Notamment l'article 7 du décret n° 2010-1133 du 28 septembre 2010 pris pour l'application de la loi relative au Grand Paris disposant que « les enquêtes publiques portant sur les projets d'infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris sont ouvertes et organisées par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France ».

## 2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Il comprend les documents suivants :

- Une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête. Elle aborde deux sujets :
  - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale, objectifs, présentation technique de l'infrastructure) et présentation des caractéristiques du projet sur la commune.
  - Les incidences du projet sur le PLU et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.
- Les extraits du **rapport de présentation**, portant sur l'analyse de l'offre de transports collectifs sur la commune afin d'y ajouter un exposé des motifs des changements apportés en application de l'article R. 151-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les extraits de la **pièce écrite du règlement du PLU** portant sur les zones concernées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.
- Deux extraits du **document graphique du règlement** (plan de zonage) concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière fait notamment apparaître, selon les besoins du projet, les évolutions de zonage. Elle fait également apparaître les éléments figurant sur le document graphique éventuellement impactés pour les besoins du projet.
- Deux **listes des emplacements réservés** : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Celle-ci fait apparaître les évolutions de surface des emplacements réservés impactés par le projet.

Les autres pièces de ce document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

## 2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité

La procédure de mise en compatibilité des PLU est élaborée conformément aux **articles L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-14 du Code de l'Urbanisme**.

### 2.4.1 Article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

### 2.4.2 Article L153-55 du Code de l'Urbanisme

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

### 2.4.3 Article L153-56 du Code de l'Urbanisme

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

### 2.4.4 Article L153-57 du Code de l'Urbanisme

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

- 1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
- 2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

### 2.4.5 Article L153-58 du Code de l'Urbanisme

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

- 1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
- 2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- 3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;
- 4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

### 2.4.6 Article L153-59 du Code de l'Urbanisme

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

### 2.4.7 Article R. 153-14 du Code de l'Urbanisme

Créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.

### 2.4.8 Autres dispositions

Le contenu du dossier de mise en compatibilité des PLU répond aux prescriptions, toujours valides, de la circulaire n° 87-64 du 21 juillet 1987, précisant ses modalités de mise en œuvre.

Par ailleurs, le Code de l'Urbanisme entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 reprend les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové », dite loi « ALUR » concernant le contenu du règlement des PLU. Ainsi, ne sont plus en vigueur les dispositions :

- permettant de « fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée »,
- permettant de « fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise ».

A ce titre, les dispositions relatives aux articles 5 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur la superficie minimale des terrains constructibles, et les dispositions relatives aux articles 14 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur le coefficient d'occupation des sols, évoquées dans le présent dossier, deviennent sans objet.

En outre, la promulgation du nouveau Code de l'Urbanisme a entraîné une nouvelle codification des dispositions visant à « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ». Les articles L. 151-19 et L. 151-23 remplacent désormais l'article L. 123-1-5-III, 2° qui avait lui-même succédé à l'article L. 123-1-5, 7°. Ces deux derniers apparaissent dans les règlements des documents d'urbanisme mis en compatibilité.

## 2.5 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité

En application de l'article L. 104-3 du Code de l'Urbanisme, sont notamment soumises à évaluation environnementale les procédures d'évolution des PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 et qui permettent la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative des sites Natura 2000. La commune de SACLAY ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire.

La commune de MASSY ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire.

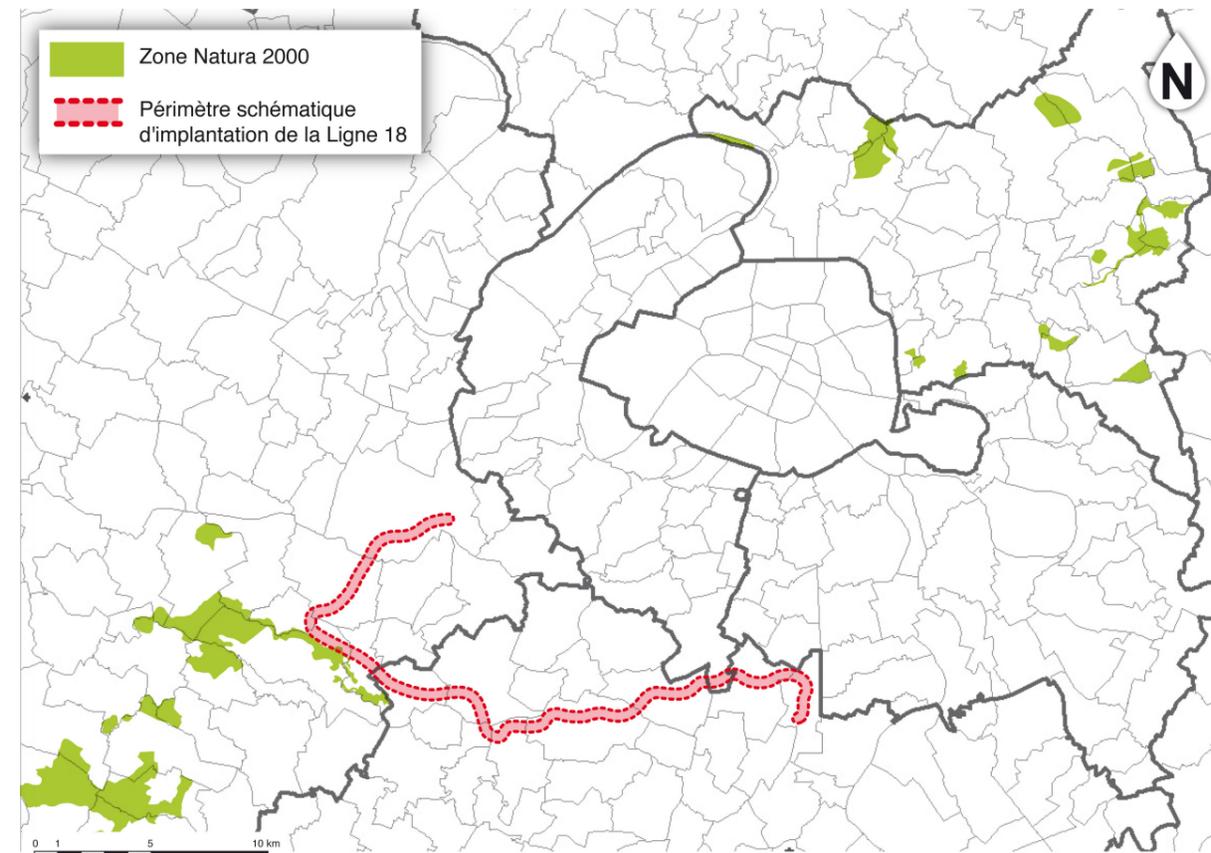
Le site Natura 2000 le plus proche, la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR 1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches », est notamment situé sur les communes de Châteaufort et de Magny-les-Hameaux et est distant de 9 km des limites communales de MASSY. Son document d'objectifs (DOCOB) a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 4 juin 2013.

Le DOCOB de ce site Natura 2000 d'un peu plus de 17 000 ha présente la ZPS de la manière suivante : ce site « est centré sur le massif forestier de Rambouillet et de la chaîne des étangs de Hollande, dont l'intérêt ornithologique est connu de longue date. La présence d'oiseaux d'intérêt communautaire, certains liés à la forêt, d'autres aux zones humides ou aux milieux ouverts, ont amené à proposer un classement en Natura 2000 ». La richesse de l'avifaune du site est liée à la diversité et à la complémentarité des milieux rencontrés. Une cinquantaine d'espèces relevant de l'annexe 1 de la Directive « Oiseaux » est observée dans la ZPS. Parmi elles, 13 espèces ont été déclarées « espèces cibles » pour le site (Pic mar, Pic noir, Busard Saint-Martin, Alouette lulu, Bondrée apivore, Martin-pêcheur d'Europe, Blongios nain,

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Butor étoilé, Busard des roseaux, Balbuzard pêcheur, Sterne pierregarin, Fauvette pitchou et Engoulevent d'Europe).

Au regard des caractéristiques et du caractère ponctuel des évolutions du PLU prévues par la mise en compatibilité et de la localisation de ces sites Natura 2000, la mise en compatibilité du PLU de MASSY n'accentue pas les menaces identifiées par le DOCOB et n'aura pas d'incidences sur ces sites.



*Secteur d'implantation du projet et sites Natura 2000 en Île de France  
(Source : DRIEE Île de France)*

L'article L. 104-3 du Code de l'Urbanisme dispose que : « *sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.* »

La mise en compatibilité du PLU de MASSY ne prévoit que des adaptations du document d'urbanisme visant à lever les interdictions qui empêcheraient l'implantation du réseau de transport public et à adapter les règles régissant les constructions, afin de rendre possible l'implantation du réseau de transport. Ainsi, les évolutions apportées par la procédure de mise en compatibilité ne modifient pas les orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durables du PLU et sont sans incidences sur l'économie générale du document.

En effet, la mise en compatibilité pour permettre l'implantation de la gare « Massy Opéra », ainsi que de deux ouvrages techniques annexes, porte sur des adaptations du règlement de la zone UC afin d'inclure des dérogations sur les règles de retrait des constructions (art. 6) et sur les normes de stationnement (art. 12).

La mise en compatibilité prévoit également des adaptations pour permettre la réalisation de la gare « Massy Palaiseau » ainsi que d'un ouvrage technique annexe en zone UE, afin d'autoriser le projet en lui-même (art. 2) et afin d'inclure des adaptations des règles de retrait (art. 8), d'emprise au sol (art. 9), de stationnement (art. 12), et rendre ainsi possible l'implantation du projet.

Enfin, la mise en compatibilité prévoit des adaptations pour autoriser un ouvrage technique annexe dans la zone UR en modifiant les normes de stationnement (art. 12) et de traitement des espaces libres de construction (art. 13).

Compte tenu des caractéristiques des évolutions du document d'urbanisme apportées par la mise en compatibilité, l'évolution du droit du sol pour permettre l'implantation du réseau de transport public n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

**Ainsi, la mise en compatibilité du PLU de MASSY n'est pas soumise à la procédure d'évaluation environnementale.**

### **3 Présentation générale du projet et de son contexte**



### 3.1 Le contexte administratif du projet

Le tracé du réseau de transport public du Grand Paris, sur le tronçon « Aéroport d'Orly – Versailles-Chantiers », traverse **4 départements, 15 communes** toutes dotées d'un PLU. Douze d'entre elles nécessitent une mise en compatibilité.

Par ailleurs, les communes de **Châteaufort, Gif-sur-Yvette et Magny-les-Hameaux** appartiennent également au territoire du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse régi par la Charte révisée du Parc pour la période 2011-2023. Au regard des axes et objectifs stratégiques définis dans la charte il est précisé que : « *Les transports en commun sont à développer sensiblement, notamment en termes de service, de confort, d'efficacité et de mobilité multimodale (...)* » (axe 2), ainsi le projet de réseau de transport public du Grand Paris est compatible avec la charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Enfin, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** de 2013 est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 123-3 du Code de l'Urbanisme.

Issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013, après enquête publique, puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France.

### 3.2 Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique

#### 3.2.1 Le programme d'ensemble

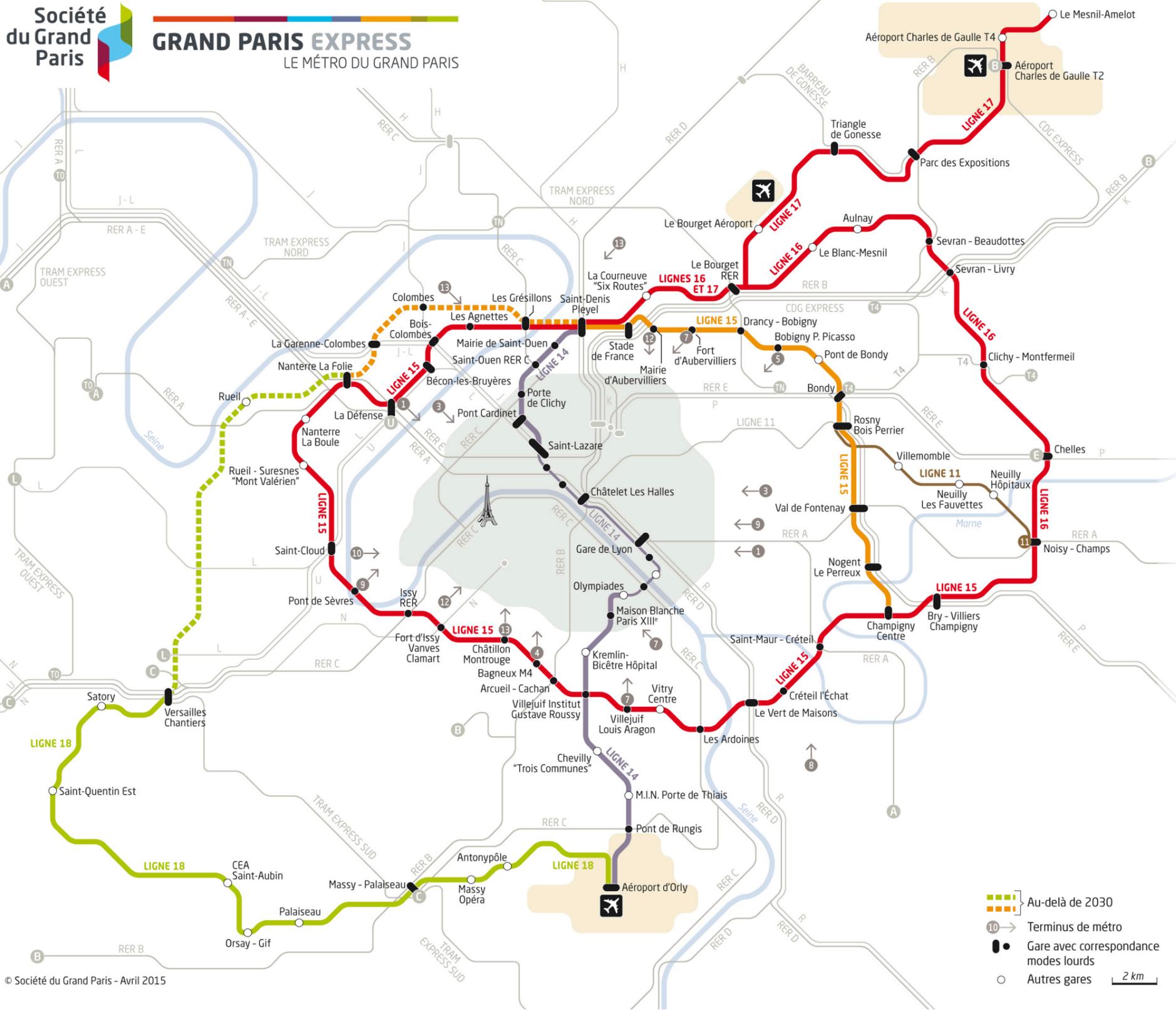
Le programme (réseau « Grand Paris Express ») compte environ 205 km de lignes de métro nouvelles, et comprend :

- le réseau de transport public du Grand Paris, représenté par les **lignes « rouge »** (parties Ouest et Sud de la Ligne 15, Ligne 16, Ligne 17), « **bleue** » (Ligne 14) et « **verte** » (Ligne 18) pour environ 165 km de lignes : le réseau de transport public du Grand Paris ;
- le **réseau complémentaire structurant** (environ 40 km, dont partie Est de la Ligne 15).

Le programme répond aux objectifs suivants :

- présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération par la création d'une offre de transport en rocade : l'efficacité du maillage avec les lignes de transport en commun existantes et en projet est un enjeu fort permettant d'assurer la réussite du futur réseau ;
- favoriser l'égalité entre les territoires de la région capitale, en désenclavant les secteurs qui n'évoluent pas aujourd'hui au même rythme que la métropole et en permettant une meilleure accessibilité aux fonctions urbaines de la région, aux pôles de chalandise, d'études et d'emplois ;
- soutenir le développement économique en mettant en relation les grands pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie ;
- faciliter l'accès au réseau ferroviaire à grande vitesse et aux aéroports d'Orly, Le Bourget et Roissy-Charles de Gaulle, pour améliorer les échanges avec l'ensemble du territoire national et l'international ;
- contribuer à préserver l'environnement en favorisant un report de l'utilisation de la voiture particulière vers les transports en commun et en limitant l'étalement urbain.

Le réseau Grand Paris Express est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération.



Le programme : le réseau Grand Paris Express

### 3.2.2 Le projet : liaison en métro automatique entre les gares « Aéroport d'Orly » et « Versailles-Chantiers »

Compte tenu de l'ampleur du programme d'ensemble et de son étendue géographique, le réseau Grand Paris Express fait l'objet de plusieurs enquêtes publiques préalables aux déclarations d'utilité publique (DUP). Chaque enquête porte sur une section spécifique du réseau, correspondant à un « tronçon » de ligne fonctionnel et cohérent en termes d'organisation des travaux.

Le présent dossier concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du **projet de liaison en métro automatique entre les gares « Aéroport d'Orly » et « Versailles-Chantiers »**, constituant la Ligne Verte (Ligne 18) du réseau de transport public du Grand Paris.

La Ligne Verte (Ligne 18) inclut également un tronçon Versailles-Chantiers – Nanterre La Folie, dont la réalisation est prévue au-delà de 2030 dans le Schéma d'ensemble.

Le tronçon Aéroport d'Orly – Versailles-Chantiers de la Ligne Verte (Ligne 18) comprend au total environ 35,5 km de voies, en incluant les voies de raccordement de la ligne au site de maintenance et les arrière-gares.

La ligne s'insère pour partie en souterrain et pour partie en aérien en viaduc, selon les territoires traversés. Elle compte un total de 13,9 km en viaduc soit environ 39 % du linéaire du projet, avec trois gares aériennes.

D'Est en Ouest, le projet de tronçon Aéroport d'Orly - Versailles-Chantiers comprend huit gares nouvelles qui sont présentées au dossier de déclaration d'utilité publique :

Les 8 gares du projet
Antony-pôle
Massy Opéra
Massy Palaiseau
Palaiseau
Orsay Gif
Saint-Quentin Est
Satory
Versailles-Chantiers

Concernant les gares de la Ligne Verte (Ligne 18) :

- la gare « Aéroport d'Orly », présentée dans le dossier d'enquête publique du tronçon Olympiades – Aéroport d'Orly (prolongement de la Ligne 14 Sud), n'est pas incluse dans le présent projet soumis à enquête publique. Elle est présentée dans le présent dossier à titre d'information uniquement ;
- la gare « CEA Saint-Aubin » n'est pas incluse dans le présent projet soumis à enquête publique en raison des incertitudes subsistant à l'heure actuelle sur les modalités de réalisation de cette gare en lien avec l'évolution des fonctions du CEA (Commissariat à l'Énergie Atomique et aux Énergies Renouvelables). Cette gare fera l'objet de démarches réglementaires ultérieures, conformément aux dispositions légales. Pour permettre la réalisation ultérieure de la gare « CEA Saint-Aubin », le projet de liaison en métro automatique entre les gares « Aéroport d'Orly » et « Versailles-Chantiers » prévoit des mesures conservatoires dans le présent dossier.

Le projet comprend également un site de maintenance, situé sur la commune de Palaiseau, destiné à l'exploitation, au remisage et à la maintenance du parc de matériel roulant ainsi qu'à la maintenance des infrastructures pour le tronçon Aéroport d'Orly – Versailles-Chantiers – Nanterre La Folie de la Ligne Verte (Ligne 18).

A la réalisation du tunnel, du viaduc, des nouvelles gares et du site de maintenance, s'ajoute celle des ouvrages annexes nécessaires au bon fonctionnement de la ligne. Ces ouvrages, répartis le long du tracé, permettent l'accès des services de secours, la ventilation de l'ensemble des ouvrages souterrains, la récupération et l'évacuation des eaux d'infiltration, l'alimentation en électricité de la ligne ainsi que des gares et des équipements du tunnel et du viaduc.

Trois gares du tronçon Aéroport d'Orly – Versailles-Chantiers seront en correspondance avec les modes lourds de transport en commun : « Massy Palaiseau », « Versailles-Chantiers » et « Aéroport d'Orly ».

La Ligne Verte (Ligne 18) accueillera un métro automatique à capacité adaptée. Les trains circulant sur la future Ligne 18 pourront atteindre une vitesse maximale d'au moins 100 km/h et seront à roulement fer alimenté par troisième rail, d'une largeur de 2,50 m environ. Ce matériel répond de façon plus satisfaisante aux caractéristiques de la ligne (grandes inter-gares avec vitesses de pointe à 100 km/h, passage en aérien) et à la qualité de service attendue (davantage de places assises, meilleure circulation intérieure dans les voitures).

Dans la configuration de Ligne 18 assurant la liaison entre Orly et Versailles, chaque rame aura une longueur d'environ 45 m (soit un train composé de trois voitures d'environ 15 m) ; la capacité unitaire visée des rames s'établit alors autour de 350 personnes par train.

### 3.2.3 Présentation technique du projet

#### 3.2.3.1 Le tunnel

La section courante du tunnel ferroviaire permet l'installation de deux voies de circulation. Sa géométrie est limitée par différentes contraintes :

- les possibilités techniques de déplacement des tunneliers ;
- les contraintes de tracé imposées par la circulation du matériel roulant ;
- les contraintes imposées par la recherche du confort des usagers.

Le tunnel se situe à des profondeurs variables : les quais des gares se situent ainsi entre 20 et 26 m de profondeur environ par rapport au terrain naturel hormis les gares aériennes « Palaiseau » (+7 m), « Orsay Gif » (+8 m) et « CEA Saint-Aubin » (gare ne faisant pas partie du présent projet soumis à enquête publique).

Les puits d'entrée et de sortie des tunneliers sont des ouvrages de génie civil permettant le montage et le démontage des tunneliers en vue du creusement du tunnel. Ces puits sont creusés dans le sol ; leur profondeur peut varier selon l'altimétrie du tunnel.

Les puits peuvent utiliser les emprises d'un futur ouvrage annexe et bénéficier d'installations de chantiers communes aux deux ouvrages.

Une fois le puits réalisé et les installations de chantier aménagées, le tunnelier est acheminé pièce par pièce et par convoi jusqu'au puits, avant d'être assemblé à l'intérieur de l'ouvrage.

Le tunnelier peut alors entamer son travail d'excavation du tunnel sur une section prédéfinie : le puits d'entrée sert durant cette phase à l'approvisionnement du tunnelier ainsi qu'à l'évacuation des terres excavées. A l'achèvement de la section concernée, le tunnelier est démonté au sein d'un puits de sortie. Il est ensuite déplacé par convoi spécial et peut être remonté dans un nouveau puits d'entrée si nécessaire.

### 3.2.3.2 Insertion en aérien

De façon générale, les critères de choix entre insertion souterraine (en tunnel) ou aérienne (en viaduc) sont les suivants :

- la présence de contraintes d'insertion spécifiques (pistes de l'Aéroport d'Orly, faisceaux ferrés, plans d'eau, traversée de la forêt de Versailles, etc.) ;
- la présence de contraintes techniques (pentes, etc.) ;
- la qualité de l'insertion urbaine ;
- les impacts environnementaux potentiels ;
- la qualité de l'insertion paysagère.

L'analyse de l'ensemble des contraintes a conduit à la proposition d'un linéaire de viaduc d'un seul tenant entre l'Ecole polytechnique et Magny-les-Hameaux d'une longueur totale de 13,9 km, soit environ 39 % du linéaire du tronçon Aéroport d'Orly – Versailles-Chantiers de la Ligne 18.

L'insertion en aérien se fera sous forme de viaduc sur le plateau de Saclay, de PALAISEAU à Magny-les-Hameaux (13,9 km), desservant les gares aériennes de « Palaiseau », « Orsay Gif » et « CEA Saint-Aubin » (gare inscrite dans le programme du réseau du Grand Paris Express mais non dans le projet Ligne 18 soumis à enquête publique).

### 3.2.3.3 Les gares

Les gares du tronçon Aéroport d'Orly – Versailles-Chantiers sont constituées d'ouvrages souterrains ou aériens, avec des quais situés à des élévations variant d'environ -26 m (« Versailles-Chantiers ») à +8 m (« Orsay Gif ») par rapport au terrain naturel. Les quais permettront à terme d'accueillir des trains d'une longueur de 60 m.

Chacune des gares a été positionnée de façon à établir la meilleure correspondance possible avec les réseaux de transport en commun existants et programmés, tout en permettant une desserte optimale des quartiers dans lesquels elle s'insère. En outre, les enjeux environnementaux ont été pris en considération afin d'ajuster le positionnement des gares et d'en limiter les éventuels impacts.

Les gares souterraines du tronçon Aéroport d'Orly – Versailles-Chantiers sont dotées d'émergences qui assurent l'accès des voyageurs et peuvent également accueillir des locaux d'exploitation. La forme de ces émergences, conçues en lien avec l'environnement urbain, peut varier : il s'agit le plus souvent de bâtiments jouant un rôle de signal et portant l'identité du réseau. Les espaces publics aux abords des gares font par ailleurs l'objet d'aménagements de qualité, assurant de bonnes conditions d'intermodalité et d'irrigation de la ville.

Les gares sont conçues pour faciliter les parcours de tous les voyageurs entre la ville et les trains. Les services, les quais et les trains sont en particulier entièrement accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Des dispositions relatives à la conception et à l'aménagement des émergences seront prises pour favoriser l'intégration urbaine des gares souterraines et la qualité de l'insertion paysagère des gares aériennes. Le traitement paysager se fera au cas par cas de manière à assurer la meilleure intégration possible des émergences dans leur environnement patrimonial.

Les gares « Palaiseau », « Orsay Gif » et « CEA Saint-Aubin » sont des gares aériennes, composées de deux entités différentes :

- le volume de la « boîte gare » en aérien, dont le niveau des quais correspond au niveau R+2, et intégrant des espaces de circulation et locaux techniques au niveau R+1 ;
- un bâtiment voyageur.

Dans un souci de favoriser les conditions liées au développement de l'intermodalité à proximité des zones de parvis, les abords immédiats des gares feront l'objet d'aménagements assurant l'articulation et la complémentarité avec les autres modes de déplacements : réseau d'autobus, modes actifs (marche à pied, vélo, etc.), modes motorisés individuels.

### 3.2.3.4 Les ouvrages techniques annexes

Il s'agit de tous les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement du réseau : puits d'accès des secours (pompiers), puits de ventilation, ouvrages d'épuisement, postes de redressement pour l'alimentation électrique, etc.

En particulier, la réglementation relative à la sécurité dans les tunnels des systèmes de transport public guidés urbains de personnes impose un intervalle maximum de 800 m entre deux puits d'accès des secours, ou entre un puits d'accès des secours et une gare. Compte tenu des contraintes de tracé, plusieurs de ces puits ont une profondeur supérieure à 30 m, ce qui impose de les équiper d'ascenseurs permettant le transport d'un brancard.

Les ouvrages de ventilation/désenfumage sont équipés de ventilateurs permettant l'extraction ou l'insufflation d'air dans le tunnel. L'air est extrait vers la surface via des gaines de ventilation et des grilles de rejet. Celles-ci ont une surface de l'ordre de 30 à 40 m<sup>2</sup> en cas de circulation possible, 20 m<sup>2</sup> lorsqu'elles sont protégées et inaccessibles au public. Généralement, les ouvrages de ventilation/désenfumage sont mutualisés avec les ouvrages d'accès pompiers.

Les ouvrages d'épuisement sont destinés à recevoir les eaux d'infiltration et de ruissellement du tunnel, en vue de les recueillir à un point bas du tunnel puis les rejeter au moyen d'une pompe dans le réseau d'assainissement. Des accès aux ouvrages d'épuisement devront être réalisés entre chaque gare. Ces accès représenteront une emprise au sol d'environ 30 m<sup>2</sup>, sans élévation par rapport au niveau du sol.

Les postes de redressement permettent de transformer l'énergie électrique haute tension alternative (15 ou 20 kV) en courant continu de 1 500 volts, utilisé par les trains de la Ligne 18. Les postes de redressement seront réalisés tous les 2 km environ. En règle générale, ils sont intégrés dans les espaces des gares. Lorsque les espaces en gare ne le permettent pas, ils sont localisés à des emplacements mutualisés avec des puits d'accès de secours, dans des locaux d'environ 150 à 250 m<sup>2</sup> préférentiellement situés en surface au niveau rez-de-chaussée. Ils pourront représenter une émergence significative (équivalent d'un R+1).

Comme pour les gares, et en fonction de leur environnement patrimonial, paysager et urbain, des dispositions en matière de traitement paysager seront prises pour favoriser l'intégration des ouvrages techniques annexes.

### 3.2.3.5 Les sites industriels

Un site dédié spécifiquement aux fonctions d'exploitation et de maintenance de la Ligne Verte (Ligne 18) sera implanté sur un site situé sur la commune de Palaiseau, au Nord de l'École polytechnique.

Le site regroupe plusieurs ensembles fonctionnels en un même lieu :

- le Site de Maintenance et de Remisage (SMR) qui doit permettre la maintenance en atelier du parc de matériel roulant (dépannage, entretien courant, remplacement d'organes) ainsi que le lavage et le remisage des trains ;
- le Site de Maintenance des Infrastructures (SMI) de la ligne ;
- le Poste de Commande Centralisé (PCC) chargé de la direction et de l'exploitation de la ligne.

Les principales raisons du regroupement de ces fonctionnalités sur un même site résident dans la mutualisation :

- du faisceau de voies les reliant à la ligne ;
- des fonctions liées au site (accès, contrôle d'accès, sûreté, etc.) ;
- des équipements sociaux (restaurant, équipements tertiaires, etc.) puisqu'il s'agit du seul point de la ligne où seront rassemblés des effectifs significatifs.

### 3.2.4 Présentation du projet sur la ville de Massy

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de MASSY d'Est en Ouest et plus précisément les quartiers Massy-Opéra, Centre-ville et Atlantis (pôle de gare TGV-RER de « Massy Palaiseau »), sur une longueur d'environ **3,9 km**. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris ;
- Les gares « Massy Opéra » et « Massy Palaiseau » complétées par leurs emprises en souterrain.
- L'implantation de quatre ouvrages techniques annexes.



## **4 Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune**



## 4.1 Les documents supra-communaux

### 4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Ce document intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

**Le SDRIF de 2013 prend ainsi explicitement en compte le projet de réseau de transport public du Grand Paris, et les dispositions nouvelles prises dans le cadre de la présente mise en compatibilité sont compatibles avec ce document.**

### 4.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La ville de MASSY ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

## 4.2 Le PLU en vigueur

### 4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de MASSY sur une longueur totale d'environ **3,9 km**.

Rappelons que le territoire est concerné à plusieurs titres par ce projet :

- Premièrement, par une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris ;
- Deuxièmement, par l'implantation des gares « Massy Opéra » et « Massy Palaiseau » complétées par leurs emprises souterraines ;
- Enfin, par l'implantation de quatre ouvrages techniques annexes.

Le tracé est implanté sur sept zones distinctes du PLU de la ville de MASSY : six zones urbaines et une zone naturelle.

Rappelons qu'une partie du tracé concerne les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) « Carnot Gare TGV » et « Place Victor Basch ».

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ces zones, intégrées dans le PLU, sont régies par le règlement d'urbanisme du PLU.

#### 4.2.1.1 Les secteurs UAa, UAb et UAc de la zone UA

La zone urbaine UA, concernée ici pour ses secteurs UAa, UAb et UAc, est traversée par le tracé en souterrain dans le centre-ville.

Le rapport de présentation indique que la zone UA comprend « **les quartiers d'ambiance urbaine traditionnelle** avec des rues définies par une implantation des constructions en limite des voies. (...) »

La zone UA comprend :

- un secteur UAa correspondant à la zone A (centre bourg du vieux Massy) de la ZPPAUP.
- un secteur UAb correspondant à la zone B de la ZPPAUP (entrées Nord et Est du Centre bourg).
- un secteur UAc correspondant globalement à une partie de l'ancienne ZAC Centre ville (zone D de la ZPPAUP), aux logements collectifs du quartier du Pileu, ainsi qu'aux collectifs existants situés face à la gare de Massy-Palaiseau Ouest ».

#### 4.2.1.2 La zone UC et les secteurs UCa et UCr

La zone urbaine UC et ses secteurs UCa et UCr sont concernés par le projet à plusieurs titres :

- Par la section courante de l'infrastructure en souterrain, d'abord dans le quartier Massy-Opéra depuis le campus « AgroParis-Tech – Centre de Massy » puis dans le centre à proximité de la mairie ;
- Par l'implantation du bâtiment gare « Massy Opéra » et son emprise souterraine, avenue du Noyer Lambert ;
- Enfin, par l'implantation de deux ouvrages techniques annexes, l'un en face de la mairie, l'autre le long de l'Avenue du Maréchal Leclerc.

Le rapport de présentation précise : « *les quartiers récents constitués presque exclusivement d'immeubles collectifs discontinus, présentant un rapport assez lâche entre les implantations bâties et les espaces publics : ces quartiers correspondent à la zone UC (zone Urbaine composée d'immeubles d'habitations Collectifs). Il existe une zone UCr dans le quartier de Massy-Opéra permettant à la fois l'évolution du quartier constitué et une part de renouvellement urbain. (...) Dans la zone UCa (Massy-Opéra), seuls sont autorisés le réaménagement des bâtiments existants, la construction et l'extension des constructions d'intérêt collectif* ».

#### 4.2.1.3 Les secteurs UEf et UEg de la zone UE

Les secteurs UEf et UEg de la zone UE sont à plusieurs titres concernés par le projet, à la fois :

- Par le tracé en souterrain au niveau des infrastructures ferroviaires du quartier Atlantis.
- Par l'implantation de la gare « Massy Palaiseau » et de ses emprises souterraines.
- Par l'implantation d'un ouvrage technique annexe au croisement de l'Avenue du Président Allende et de la Rue de la Bergerie.

## PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Selon le rapport de présentation : « *La zone UE a vocation à accueillir des activités diverses. (...)* »

*Dans le secteur UEF sont exclusivement autorisés les équipements et ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement du **service public ferroviaire**, ainsi que les constructions, installations et dépôts d'activités liés.*

*Dans le secteur UEg, ces deux catégories d'occupation du sol sont autorisées. Ce secteur pourra accueillir **la plate-forme multimodale des gares** ».*

### 4.2.1.4 La zone UR

La zone UR est concernée par le projet à double titre :

- D'une part, par le tracé en souterrain dans le centre ville, puis à la limite Est de la commune ;
- D'autre part, par l'implantation d'un ouvrage technique annexe au Sud-Est du centre ville, Rue Henri Gilbert.

Le rapport de présentation précise : « **les quartiers d'extension urbaine à dominante résidentielle**, caractérisés par une implantation en retrait des voies, avec des discontinuités latérales plus ou moins marquées : ces quartiers correspondent à la zone UR (zone Urbaine d'implantation en Retrait) ».

### 4.2.1.5 Le secteur 1UPAa de la zone 1UPA

La zone 1UPA, concernée ici seulement pour son secteur 1UPAa, n'est que faiblement traversée par le tracé en souterrain.

Selon le règlement d'urbanisme, « **il s'agit d'une des zones de la ZAC Place Victor Basch approuvée par Délibération du Conseil municipal du 10 avril 1991. (...)** »

*Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.a – ZAC Place Victor Basch ».*

### 4.2.1.6 La zone 4UPB

La zone 4UPB est très ponctuellement concernée par le projet, uniquement par la section courante de l'infrastructure en souterrain, au croisement des rues Eric Tabarly et Victor Basch (Nord du quartier Atlantis).

Selon le règlement d'urbanisme, « **il s'agit d'une des zones de la ZAC Carnot-Gare TGV approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 9 février 1995. (...)** »

*Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.d – ZAC Carnot – TGV. »*

### 4.2.1.7 La zone N et le secteur NL

La zone naturelle N et le secteur NL sont très faiblement concernés par le tracé en souterrain, en bordure du site « *AgroParis – Tech – Centre de Massy* », dans le Parc Descartes et le stade Jules Ladoumègue.

Le rapport de présentation indique : « **la zone N correspond à des secteurs protégés au titre de leur caractère naturel qui doivent être préservés. C'est pourquoi seules les installations et constructions liées aux sports et aux loisirs y sont admises sous conditions dans certains secteurs** ».

Il précise également que les secteurs NL correspondent au parc Omnisports P. de Coubertin, au parc Georges Brassens et au parc de la Blanchette.

## 4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage

Un ouvrage technique annexe est implanté sur les emprises de l'emplacement réservé n°29, en limite de la zone ferroviaire. Ce dernier est destiné à la « *Station BP UEF - Aménagement de voirie d'accès au secteur Vilmorin 4* » au bénéfice de la Commune.

**L'emprise de cet emplacement réservé sera donc adaptée afin de permettre l'implantation de l'ouvrage technique annexe.**

De plus, ce même ouvrage technique annexe est implanté, dans la zone UEf, au sein d'un « **périmètre de constructibilité limitée** » défini selon l'article L. 151-41, 5° alinéa du Code de l'Urbanisme (codifié L. 123 2a par le Code dans sa version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016).

Cette prescription interdit les constructions et installations d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

La réalisation de l'ouvrage annexe au sein du périmètre de constructibilité limitée nécessite de détourner ce périmètre au droit des emprises de l'ouvrage annexe.

## 4.2.3 Les contraintes réglementaires

La partie du territoire communal concernée par le projet est couverte par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- Servitude relative à la protection du patrimoine architectural urbain et paysager (AC4) ;
- Servitude relative à l'établissement des canalisations de gaz (T3) ;
- Servitude aéronautique de balisage (T4) et de dégagement (T5) ;
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques contre les obstacles (PT2) : liaison Taverny Bessancourt – Savigny-sur-Orge ;
- Ondes du radar de Paris Sud-Palaiseau (PT2) ;
- Zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer (T1) ;
- Servitudes d'utilités publiques instituées sur le site des « *Champs Ronds* » par arrêté préfectoral du 8 février 2010 au titre du Code de l'Environnement.

Toutefois, seule la servitude relative aux canalisations de gaz imposant des dispositions particulières au niveau du sous-sol est à prendre en considération pour les parties du projet en souterrain.

Néanmoins, pour les urgences de gares « *Massy Palaiseau* » et « *Massy Opéra* », et les ouvrages techniques annexes, les servitudes de surface sont à prendre en compte.

**Les éléments du projet respecteront les dispositions induites par ces servitudes qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.**

## PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Cette même partie du territoire communal traversée par le projet est également concernée par :

- L'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 portant classement sonore du réseau ferroviaire et du réseau routier national ;
- L'arrêté préfectoral du 28 février 2005 portant classement sonore du réseau routier départemental ;
- Un plan d'exposition au bruit (PEB) des aéronefs en date du 3 septembre 1975 ;
- La présence de zones de sensibilité archéologique au « *Village de Massy* » (église Sainte Madeleine, nécropole, hôtel-Dieu, habitat, etc.) et au « *Château de Massy* », datant du Moyen-âge et de l'époque moderne. La « *voie romaine de Paris à Orléans* » tangente le projet à l'extrémité Est du tracé ;
- Le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, figurant dans le dossier départemental des risques majeurs du département de l'Essonne de juin 2008.

**Les éléments constitutifs du projet respecteront les dispositions induites par ces documents qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.**

#### 4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Le grand axe « II RENFORCER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE » prend en compte le projet de réseau de transport public du Grand Paris dans le chapitre « 1. Améliorer l'accessibilité, notamment en matière de transport en commun ».**

Le texte précise notamment :

*« Si Massy jouit d'une très bonne accessibilité en Ile-de-France, on note un manque de liaisons est-ouest en transports en commun, notamment vers les pôles d'Orly et de Saint-Quentin-en-Yvelines.*

*L'opération de restructuration du pôle des gares en cours, améliorera le fonctionnement de la plate forme multimodale.*

*Pour compléter le réseau existant, un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) reliant Saclay-Massy-Orly et permettant une liaison est-ouest performant est à l'étude et déjà à l'étude et déjà en service pour la section Massy Palaiseau/Ecole Polytechnique. Il permettra la desserte des secteurs d'activités de Massy, notamment le pôle des gares (Massy-Atlantis/Vilmorin), le pôle du Pérou et le futur pôle de La Bonde. »*

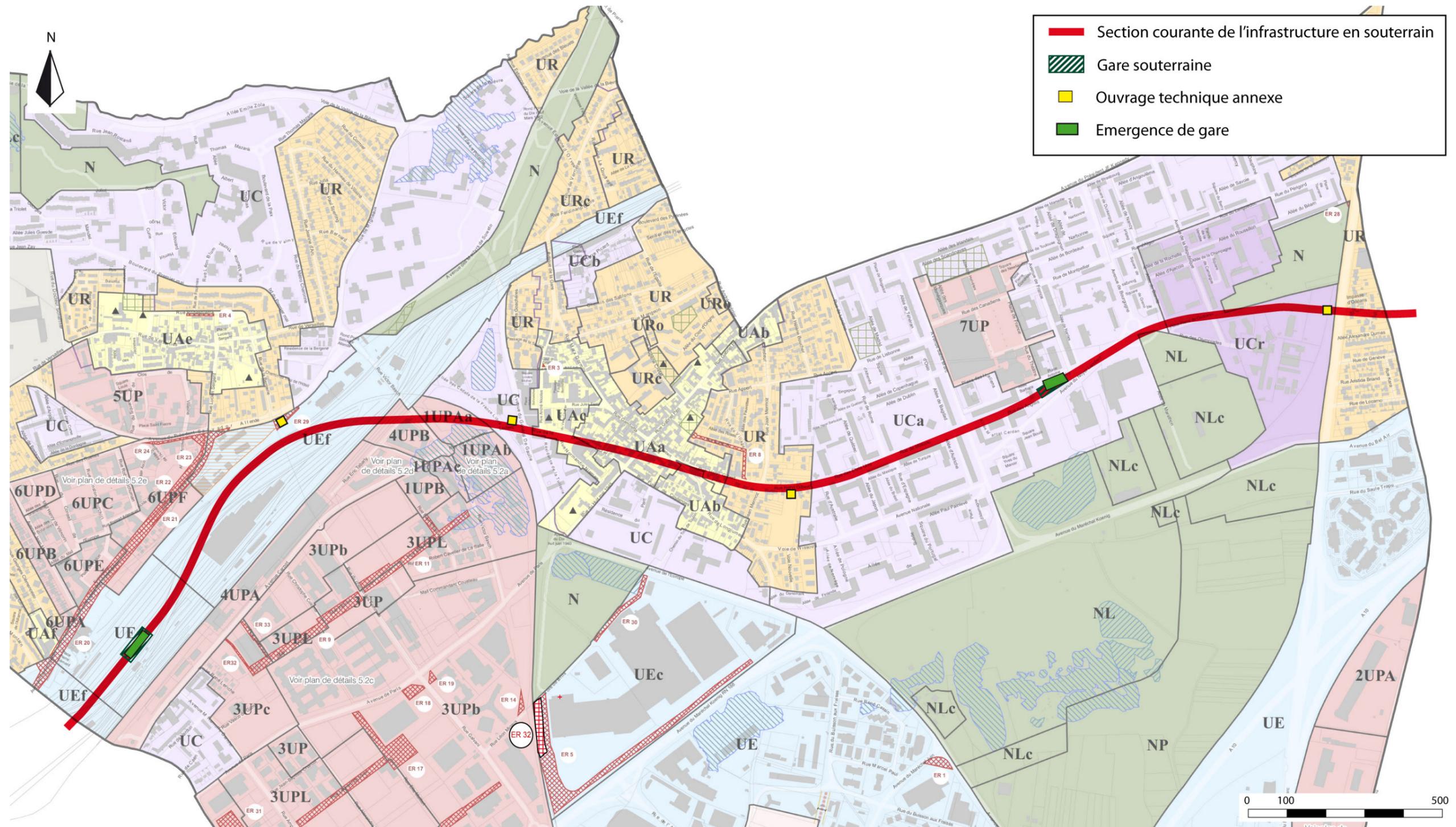
**Le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne remet donc pas en cause le PADD de la ville de MASSY qui donne toute sa place à la future infrastructure. Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer cette pièce.**

#### 4.2.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU de la ville de MASSY comporte plusieurs orientations d'aménagement dont une, dénommée « Massy Atlantis », concerne des secteurs traversés par le projet, mais uniquement en souterrain. Cela n'empêchera donc en aucune manière le projet.

**Le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne remet donc pas en cause ce document.**

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA VILLE DE MASSY FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET**



Nota : Document informatif sans valeur réglementaire - Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.

### 4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur de MASSY au contenu du projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront à la fois par :

- Le complément ajouté au rapport de présentation pour y insérer un exposé des motifs des changements apportés.
- Le complément apporté à la pièce écrite du règlement d'urbanisme afin d'y introduire en tant que de besoin dans les différentes zones traversées par le projet, les compléments nécessaires pour autoriser le projet dans toutes ses composantes.
- L'adaptation de la pièce graphique du règlement d'urbanisme (plan de zonage) afin de réduire l'emplacement réservé n°29 et le périmètre de constructibilité limitée sous les emprises d'un ouvrage technique annexe.
- L'adaptation du tableau des emplacements réservés afin modifier la superficie de l'emplacement réservé n°29.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

#### 4.3.1 Principes retenus pour la mise en compatibilité

Les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme relatif au règlement du Plan Local d'Urbanisme précisent que des règles particulières peuvent être applicables aux « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » intitulés dans le code en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 « **Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif** » (CINASPIC). Le projet et ses différentes composantes en font naturellement partie. C'est en ce sens que sont rédigés les compléments apportés au règlement écrit afin d'autoriser le projet du Grand Paris Express.

Quoi qu'il en soit, dans le cas où cette notion est définie dans un des documents du PLU (Rapport de présentation, Lexique, etc.), il est nécessaire de vérifier que le projet de Ligne 18 s'inscrit bien dans la définition proposée. Le PLU de MASSY ne donne pas de définition des CINASPIC. Il accorde donc par défaut une acception large à cette notion de CINASPIC.

#### 4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, un exposé des motifs des changements apportés est inséré dans le document « 2.2 Justifications et incidences des orientations du PLU sur l'environnement », à la fin du chapitre « **II – Justification des limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement et les évolutions par rapport au PLU** » :

##### **II - 6 La mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la réalisation de la Ligne 18 du réseau de transport public du Grand Paris**

##### **Exposé des motifs des changements apportés**

Le rapport de présentation a été modifié pour que le présent chapitre explique les évolutions pouvant être apportées au dossier de PLU afin d'autoriser l'implantation des composantes du futur réseau de transport « Grand Paris Express » dans le cadre de la mise en compatibilité.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les articles du règlement ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements et les exhaussements pour les sections en aérien ;
- L'article 2, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements et les exhaussements pour les sections en aérien ;
- L'article 6, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou à respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 7, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 8, afin de lever les règles imposant une distance minimum entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière inapplicables au vu des nécessités techniques d'implantation des composantes du projet ;
- L'article 9, afin de ne pas imposer aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, des règles d'emprise au sol qui empêcheraient la réalisation du projet sur le terrain d'assiette de l'infrastructure ;
- L'article 10, afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;

- L'article 12, afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction et exonérer les locaux affectés aux commerces et les activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 13, afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avèreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

#### 4.3.3 Evolutions du plan de zonage induites par le projet

Afin de permettre la réalisation du projet, le plan de zonage sera modifié.

**Il convient de réduire sous l'emprise d'un ouvrage technique annexe :**

- **L'emplacement réservé n°29** destiné à la « Station BP UEF - Aménagement de voirie d'accès au secteur Vilmorin 4 » au bénéfice de la Commune, **sur une surface d'environ 900 m<sup>2</sup>.**
- **Le périmètre de constructibilité** limitée défini selon l'article L. 151-41, 5° alinéa du Code de l'Urbanisme **sur une superficie d'environ 900 m<sup>2</sup>.**

#### 4.3.4 Evolutions de la liste des emplacements réservés induites par le projet

**Le tableau des emplacements réservés est repris afin de modifier la superficie de l'emplacement réservé n°29.**

#### 4.3.5 Evolutions du règlement induites par le projet

Après analyse du libellé des articles du règlement d'urbanisme des zones traversées, il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement certains d'entre eux afin de les adapter aux besoins du projet.

Compte tenu des caractéristiques propres du projet rappelées ci-dessus et de la rédaction du règlement des PLU en vigueur, les évolutions pourront toucher les articles suivants :

- L'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites ».
- L'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

- Pour les zones où seront localisés des ouvrages techniques annexes<sup>2</sup>, des gares (émergences gares et/ou leurs emprises souterraines), c'est un ensemble plus large d'articles qui pourront être amenés à évoluer pour tenir compte des contraintes techniques propres au projet. Ces évolutions ne seront, bien sûr, proposées que lorsque ces différents éléments du projet seront implantés sur des parcelles cadastrées et soumis au régime des autorisations d'urbanisme :

- L'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».
- L'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».
- L'article 8 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière ».
- L'article 9 « Emprise au sol ».
- L'article 10 « Hauteur maximale des constructions ».
- L'article 12 « Stationnement ».
- L'article 13 « Espaces libres et plantations ».

Les articles des zones traversées seront mis en compatibilité, si le besoin s'en fait sentir.

Les éventuels besoins d'évolution des articles (6, 7, 8, 9 et 13) sont liés à la même problématique : **celle des terrains d'assiette des composantes au niveau du sol du réseau de transport public du Grand Paris, que sont les émergences des gares et les ouvrages techniques annexes.**

En effet, pour ceux-ci, la Société du Grand Paris se propose de **n'acquérir que les emprises strictement nécessaires à leur implantation, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.** Ce choix est guidé par le souci d'impacter le moins possible le foncier public ou privé.

Les évolutions éventuelles de ces articles auront donc pour objet d'autoriser ce mode d'implantation.

<sup>2</sup> Rappelons qu'il s'agit des bouches d'aération, puits de ventilation, puits de secours, postes de redressement, sous-stations électriques, etc.

Le tableau aux pages suivantes décrit les évolutions du règlement de la commune de MASSY (les compléments sont indiqués en rouge et soulignés).

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>Définition des CINASPIC dans le règlement</b>	
<p>Aucune définition ne figure dans le règlement qui donne donc, par défaut, une acception large à la notion de « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> » (aucune mention dans le glossaire en annexe du règlement).</p> <p><b>Compte tenu de sa nature, le projet peut donc être considéré sans restriction comme faisant partie des CINASPIC, dans le cadre de l'application des dispositions du présent règlement.</b></p>	/
<b>Zone UA, secteurs UAa, UAb et UAc</b>	
<p><b>Les articles UA 1 et 2 sont compatibles avec le projet.</b> La zone UA n'est donc pas concernée par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<b>Zone UC et ses secteurs UCa et UCr</b>	
<p><b>Les articles UC 1, 2, 7, 8, 9, 10 et 13 sont compatibles avec le projet</b> et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p><b>L'article UC 6</b> indique notamment :</p> <p>« 6.4 <i>Les constructions et installations destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.</i></p> <p>6.5 <i>Dans la zone UCr, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport aux emprises de la RN 20 et de la RD 188.</i> »</p> <p>Les dispositions arrêtées par l'article UC 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.) et, plus encore, avec le projet d'urgence gare « Massy Opéra ». Il convient donc de les adapter au titre des « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> ».</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'alinéa UC 6.5 est la suivante :</b></p> <p>« 6.5 <i>Dans la zone UCr, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport aux emprises de la RN 20 et de la RD 188.</i></p> <p><u><i>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</i></u> »</p>
<p><b>L'article UC 12</b> indique notamment :</p> <p>« 12.5 <i>Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place par 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</i> »</p> <p>Concernant les deux roues, l'article UC 12 indique également :</p> <p>« 12.10 <i>Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles : (...)</i></p> <p><i>La création d'un local dédié aux vélos est également imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i> »</p> <p>Ces dispositions peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.) et, plus encore, avec le projet d'urgence gare « Massy Opéra », notamment concernant les normes de stationnement automobile et deux roues. Il convient donc de les en exempter au titre des « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> ».</p> <p>De plus, l'article UC 12 indique :</p> <p>« 12.4 <i>Pour les constructions à usage de commerces : 1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de Surface de Plancher</i> ».</p> <p>Le programme des gares pouvant contenir des locaux affectés aux commerces, cette disposition présente des dispositions contraignantes.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'alinéa 12.4 de l'article UC 12 est la suivante :</b></p> <p>« 12.4 <i>Pour les constructions à usage de commerces : 1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de Surface de Plancher</i> ».</p> <p><u><i>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.</i></u> »</p> <p><b>La rédaction insérée en fin de partie « Nombre de places exigées » de l'article UC 12 est la suivante :</b></p> <p>« - <u><i>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et les locaux affectés aux commerces au sein des gares, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins.</i></u> »</p>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>Zone UE, secteurs UEf et UEg</b>	
<p><b>Les articles UE 1, 6, 7, 10 et 13 sont compatibles avec le projet</b> et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p><b>L'article UE 2</b> autorise notamment sous conditions :</p> <p>« 2.2 Dans le secteur UEf, les constructions et installations de toutes natures à condition qu'elles soient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- directement nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisées par l'exploitant,</li> <li>- réalisés par les clients de l'activité ferroviaire sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités directement liées au service public ferroviaire ou à l'activité de fret (entreposage, stockage, et conditionnement des marchandises). (...)</li> </ul> <p>2.3.6 En outre, dans le secteur UEg :</p> <p>Sont également autorisés, les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et aux transports en commun, les constructions et installations correspondant à des activités liées à la fréquentation du pôle d'échanges et nécessaires aux voyageurs, ainsi que les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités directement liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, et conditionnement de marchandises). »</p> <p>Ces dispositions n'autorisent, en secteur UEf, que les constructions et installations liées au service public ferroviaire. Il convient donc de compléter les dispositions de ce secteur afin d'autoriser le réseau de transport public du Grand Paris.</p> <p>Afin de garantir une cohérence entre les rédactions des dispositions sur les deux secteurs traversés par le projet, les dispositions du secteur UEg seront également complétées pour y citer explicitement le réseau de transport public du Grand Paris.</p> <p><b>Ces alinéas ne sont donc pas compatibles avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessitent une modification de leur libellé.</b></p> <p>L'article UE 2 indique également :</p> <p>« 2.6 En application de l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme à l'intérieur du périmètre délimité sur le document graphique seuls sont admises les constructions et installations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont admis. Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes.</li> <li>- les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher au global par terrain. »</li> </ul> <p>Ces dispositions interdisent les constructions et installations d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Il convient donc de lieu de lever cette servitude pour les besoins du projet en supprimant le périmètre de constructibilité limitée sous les emprises de l'ouvrage technique annexe. Après modification du plan de zonage, cette partie de l'article sera compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite donc pas de modification de son libellé.</b></p> <p>Enfin, l'article UE 2 ne mentionne pas les ICPE qui pourraient être implantées dans la gare de « Massy Palaiseau ». <b>En tout état de cause, ces dernières n'étant pas interdites à l'article UE 1 (secteur UEg) ou assorti de conditions à l'article UE 2, elles sont donc implicitement autorisées.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée à l'alinéa 2.2 est la suivante :</b></p> <p>« 2.2 Dans le secteur UEf, les constructions et installations de toutes natures à condition qu'elles soient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- directement nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisées par l'exploitant, <u>et au réseau de transport public du Grand Paris,</u></li> <li>- réalisés par les clients de l'activité ferroviaire sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités directement liées au service public ferroviaire ou à l'activité de fret (entreposage, stockage, et conditionnement des marchandises). »</li> </ul> <p><b>La rédaction insérée à l'alinéa 2.2 est la suivante :</b></p> <p>« 2.3.6 En outre, dans le secteur UEg :</p> <p>Sont également autorisés, les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et aux transports en commun <u>(y compris le réseau de transport public du Grand Paris),</u> les constructions et installations correspondant à des activités liées à la fréquentation du pôle d'échanges et nécessaires aux voyageurs, ainsi que les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités directement liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, et conditionnement de marchandises). »</p>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>Zone UE, secteurs UEf et UEg (suite)</b>	
<p><b>L'article UE 8</b> indique notamment :</p> <p>« 8.1 Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tous points des façades se faisant face, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 m.</p> <p>8.2 Des retraits inférieurs à 4 m, mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté pourront être autorisés pour l'agrandissement limité des bâtiments existants, restreint à une fois,</p> <p>8.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossibles par les articles 8.1 et 8.2, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux. »</p> <p>Cette disposition exonère uniquement les ouvrages techniques annexes des règles fixées par cet article. Il convient d'exonérer également l'émergence gare « Massy Palaiseau » de ces mêmes dispositions.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée au sein de l'article UE 8 est la suivante :</b></p> <p>« 8.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif <u>et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u> qui seraient rendus impossibles par les articles 8.1 et 8.2, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux. »</p>
<p><b>L'article UE 9</b> indique notamment :</p> <p>« 9.1 L'emprise au sol de toute construction ne doit pas excéder :</p> <p>- 65 % de l'unité foncière dans les secteurs Uef et Ueg, (...)</p> <p>9.2 Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 9.1, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux. »</p> <p>Malgré la souplesse accordée aux CINASPIC, cette disposition s'avère incompatible avec le projet, tout particulièrement pour les emprises de la future gare de « Massy Palaiseau » et pour les ouvrages techniques annexes. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de ses ouvrages en surface, si bien que ces constructions utiliseront la totalité de ces nouvelles parcelles. Ce qui impose d'y autoriser un coefficient d'emprise au sol de 100 % pour les besoins du projet.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée au sein de l'alinéa 9.2 est la suivante :</b></p> <p>«9.2 Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 9.1, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.</p> <p><u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.</u> »</p>
<p><b>L'article UE 12</b> indique notamment :</p> <p>« 12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place par 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. »</p> <p>Concernant les deux roues, l'article UE 12 indique également :</p> <p>« 12.10 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles : (...)</p> <p>La création d'un local dédié aux vélos est également imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</p> <p>Ces dispositions peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.) et, plus encore, avec le projet d'émergence gare « Massy Palaiseau », notamment concernant les normes de stationnement automobile et deux roues. Il convient donc de les en exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>De plus, l'article UE 12 indique :</p> <p>« 12.4 Pour les constructions à usage de commerces : 1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de Surface de Plancher ».</p> <p>Le programme des gares pouvant contenir des locaux affectés aux commerces, cette disposition présente des dispositions contraignantes.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'alinéa 12.4 de l'article UE 12 est la suivante :</b></p> <p>« 12.4 Pour les constructions à usage de commerces : 1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de Surface de Plancher ».</p> <p><u>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.</u> »</p> <p><b>La rédaction insérée en fin de partie « Nombre de places exigées » de l'article UE 12 est la suivante :</b></p> <p>« - <u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et les locaux affectés aux commerces au sein des gares, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins.</u> »</p>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>Zone UR</b>	
<p><b>Les articles UR 1, 2, 6, 7, 8, 9 et 10 sont compatibles avec le projet</b> et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p><b>L'article UR 12</b> indique notamment :</p> <p>« 12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place par 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. »</p> <p>Concernant les deux roues, l'article UR 12 indique également :</p> <p>« 12.10 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles : (...) »</p> <p>La création d'un local dédié aux vélos est également imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</p> <p>Ces dispositions peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.) et, plus encore, avec le projet d'émergence gare « Massy Palaiseau », notamment concernant les normes de stationnement automobile et deux roues. Il convient donc de les en exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin de partie « Nombre de places exigées » de l'article UR 12 est la suivante :</b></p> <p>« <u>- Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins.</u> »</p>
<p><b>L'article UR 13</b> indique notamment :</p> <p>« 13.1 Les plantations existantes seront dans la mesure du possible préservées. Toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent. (...) »</p> <p>13.4 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.</p> <p>13.5 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Le plan d'aménagement de ces espaces doit être joint à toute demande d'autorisation de construire. »</p> <p>Ces dispositions s'avèrent incompatibles avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article UR 13 est la suivante :</b></p> <p>« <u>Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</u> »</p>
<b>Zone 1UPA, secteur 1UPAa</b>	
<p><b>L'article 1UPA 1 est compatible avec le projet</b> et n'est pas concerné par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>Zone 1UPA, secteur 1UPAa (suite)</b>	
<p>Il convient de vérifier si les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières dans <b>l'article 1UPA 2</b> visent ou non les composantes du réseau de transport public du Grand Paris, au titre des « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> ».</p> <p>L'article 1UPA 2 impose notamment des conditions restrictives dans les secteurs inondables :</p> <p>« 2.2 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumises à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.</li> <li>- les sous sols peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits.</li> <li>- les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique. »</li> </ul> <p>Le tracé en souterrain est susceptible de traverser un secteur soumis aux risques d'inondation dans la zone 1UPA. Or, le deuxième alinéa du paragraphe 2.2 limite strictement les vocations des sous-sols pouvant y être autorisés et ne permet pas la réalisation des constructions et installations nécessaires au projet. Il convient donc de compléter cette disposition afin d'autoriser le réseau de transport public du Grand Paris.</p> <p>Parmi ses autres dispositions, l'article 1UPA 2 autorise également sous conditions :</p> <p>« 2.3 Les constructions et installations 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 nécessaires à l'activité ferroviaire. »</p> <p>Cette disposition n'autorise que les constructions et installations liées à l'activité ferroviaire. Il convient donc de compléter cette disposition afin d'autoriser le réseau de transport public du Grand Paris.</p> <p><b>Cet article n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée au sein de l'alinéa 2.2 est la suivante :</b></p> <p>« 2.2 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (...)</li> <li>- les sous sols peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules <u>ou qu'ils soient nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u>. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits.</li> <li>- (...) »</li> </ul> <p><b>La rédaction insérée au sein de l'alinéa 2.3 est la suivante :</b></p> <p>« 2.3 Les constructions et installations 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 nécessaires à l'activité ferroviaire <u>et au réseau de transport public du Grand Paris</u> ».</p>
<b>Zone 4UPB</b>	
<p><b>Les articles 4UPB 1 et 2 sont compatibles avec le projet.</b> La zone 4UPB n'est donc pas concernée par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<b>Zone N et son secteur NL</b>	
<p><b>L'article N 1 est compatible avec le projet</b> et n'est pas concerné par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>Zone N et son secteur NL (suite)</b>	
<p><b>L'article N 2</b> autorise notamment sous conditions :</p> <p>« 2.3 Dans le secteur N de Vilgénis peuvent être autorisées les aires de stationnement paysagées privées, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique de ces espaces. (...) »</p> <p>2.5 Dans le secteur NL, peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique de ces espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être destinés aux sports et aux loisirs ou d'intérêts liés à cette vocation,</li> <li>- les équipements légers destinés à recevoir du public et des loisirs,</li> <li>- les parcs de stationnement paysagés. (...) »</li> </ul> <p>2.9 Les constructions et installations 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 nécessaires à l'activité ferroviaire. »</p> <p>Cette disposition n'autorise que les CINASPIC liées à l'activité ferroviaire. Il convient donc de compléter cette disposition afin d'autoriser le réseau de transport public du Grand Paris.</p> <p><b>Cet article n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée au sein de l'alinéa 2.3 est la suivante :</b></p> <p>« 2.9 Les constructions et installations 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 nécessaires à l'activité ferroviaire <u>et au réseau de transport public du Grand Paris</u> ».</p>

## **5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune**



**A1.** Rapport de présentation  
Document en vigueur



**Extrait**

**Plan Local d'urbanisme de la ville de Massy**

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 mars 2010  
Document mis en compatibilité suite à la DUP du 22 août 2013 (Tram-Train Massy-Evry)*

## II – 5 Superficie des zones du PLU

Superficies en ha des zones de PLU

Zones		Surface en ha	
UA	UAa	9,27	31,67
	UAb	3,85	
	UAc	9,98	
	UAe	7,97	
	Uaf	0,60	
UC	UC	78,79	176,35
	UCa	77,90	
	UCb	2,45	
	UCr	17,21	
UE	UE	95,95	158,52
	UEc	20,90	
	UEf	26,20	
	UEg	9,03	
	UEL	6,44	
UF	UF	36,29	36,29
UN	UN	5,59	5,59
UR	UR	99,57	115,17
	URa	5,20	
	URc	10,01	
	URo	0,39	
US	US	13,50	13,50
UP	1UPA	3,97	147,23
	1UPB	1,04	
	2UPA	5,55	
	2UPB	8,12	
	2UPC	5,68	
	3UP	83,91	
	4UPA	8,60	
	4UPB	1,85	
	5UP	6,39	
	6UPA	0,29	
	6UPB	1,55	
	6UPC	5,00	
	6UPD	0,97	
	6UPE	1,74	
	6UPF	5,59	
7UP	6,98		
AU	0AU	40,53	62,26
	1AU	21,73	
A	A	29,83	29,83
N	N	68,58	166,20
	NC	0,75	
	NL	42,98	
	NLc	18,34	
	NP	35,55	
<b>TOTAL</b>		<b>943 ha</b>	<b>943 ha</b>

**A2.** Rapport de présentation  
Document mis en compatibilité



**Extrait**

**Plan Local d'urbanisme de la ville de Massy**

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 mars 2010  
Document mis en compatibilité suite à la DUP du 22 août 2013 (Tram-Train Massy-Evry)*

**II – 5 Superficie des zones du PLU**

Superficies en ha des zones de PLU

Zones		Surface en ha	
UA	UAa	9,27	31,67
	UAb	3,85	
	UAc	9,98	
	UAe	7,97	
	Uaf	0,60	
UC	UC	78,79	176,35
	UCa	77,90	
	UCb	2,45	
	UCr	17,21	
UE	UE	95,95	158,52
	UEc	20,90	
	UEf	26,20	
	UEg	9,03	
UEL	6,44		
UF	UF	36,29	36,29
UN	UN	5,59	5,59
UR	UR	99,57	115,17
	URa	5,20	
	URc	10,01	
	URo	0,39	
US	US	13,50	13,50
UP	1UPA	3,97	147,23
	1UPB	1,04	
	2UPA	5,55	
	2UPB	8,12	
	2UPC	5,68	
	3UP	83,91	
	4UPA	8,60	
	4UPB	1,85	
	5UP	6,39	
	6UPA	0,29	
	6UPB	1,55	
	6UPC	5,00	
	6UPD	0,97	
	6UPE	1,74	
6UPF	5,59		
7UP	6,98		
AU	0AU	40,53	62,26
	1AU	21,73	
A	A	29,83	29,83
N	N	68,58	166,20
	NC	0,75	
	NL	42,98	
	NLc	18,34	
	NP	35,55	
<b>TOTAL</b>		<b>943 ha</b>	<b>943 ha</b>

**II – 6 La mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la réalisation de la Ligne 18 du réseau de transport public du Grand Paris****Exposé des motifs des changements apportés**

Le rapport de présentation a été modifié pour que le présent chapitre explique les évolutions pouvant être apportées au dossier de PLU afin d'autoriser l'implantation des composantes du futur réseau de transport « Grand Paris Express » dans le cadre de la mise en compatibilité.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les articles du règlement ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements et les exhaussements pour les sections en aérien ;
- L'article 2, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements et les exhaussements pour les sections en aérien ;
- L'article 6, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou à respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 7, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 8, afin de lever les règles imposant une distance minimum entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière inapplicables au vu des nécessités techniques d'implantation des composantes du projet ;
- L'article 9, afin de ne pas imposer aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, des règles d'emprise au sol qui empêcheraient la réalisation du projet sur le terrain d'assiette de l'infrastructure ;
- L'article 10, afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- L'article 12, afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction et exonérer les locaux affectés aux commerces et les activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 13, afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avéreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

**B1.**

**Règlement d'urbanisme**  
**Document en vigueur**



**Extrait**

**Plan Local d'urbanisme de la ville de Massy**

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 mars 2010  
Document mis en compatibilité suite à la DUP du 22 août 2013 (Tram-Train Massy-Evry)*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Elle comprend les secteurs UC, UCa, UCb et UCr

### ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage industriel ou artisanal et d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées soumises à autorisation sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôt ou commercial créant des nuisances pour l'environnement habité, notamment sonores, olfactives ou pouvant générer un trafic supplémentaire (ex : discothèques, activités d'entretien et de réparation automobiles).
- 1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).
- 1.5 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.
- 1.6 Dans la zone UCa tout est interdit à l'exception des dispositions visées aux articles 2.5 et 2.6.

### ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les activités artisanales à condition de ne pas excéder 500 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*,
- 2.2 Les agrandissements limités des activités industrielles existantes(1) à condition, de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale, et de respecter les trois règles cumulatives suivantes à la date de la demande :
  - la *Surface de Plancher* créée est inférieure à 20% de la *Surface de Plancher* existante ;
  - l'emprise au sol nouvelle est inférieure à 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants ;
  - l'agrandissement envisagé est directement lié à la destination de la construction existante.
- 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.4 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :
  - les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumises à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
  - les sous-sols peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits.
  - les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique.

<sup>(1)</sup> Existantes à la date d'approbation du présent PLU

- 2.5 En zone UCa, sont autorisés l'aménagement et les modifications des constructions existantes à condition qu'il s'agisse :
  - de la fermeture des rez-de-chaussée des bâtiments existants,
  - du réaménagement des bâtiments existants,
  - des agrandissements et les constructions jointives des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du P.L.U (11/03/2010) sous réserve de permettre de réaliser des annexes ou des locaux techniques de rez-de-chaussée.
- 2.6 En zone UCa, sont autorisés la construction de nouveaux bâtiments ou installations et/ou l'extension de constructions ou installations existantes à condition qu'il s'agisse de constructions ou installations destinées à des équipements publics et privés, notamment sportifs, sanitaires, sociaux, culturels et culturels.

### ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les règles sont celles définies à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme<sup>(2)</sup>, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux servitudes de passage. Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter a minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m <sup>2</sup> de <i>Surface de Plancher</i>	Plus de 20 logements ou 2000 m <sup>2</sup> de <i>Surface de Plancher</i>
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette...).

### ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R 111-8 à R 111-12<sup>(3)</sup>.

<sup>(2)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111-5 est ainsi rédigé : **Art. \*\*R. 111-5** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des condition répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

<sup>(3)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111-8. est ainsi rédigé : **Art. \*\*R. 111-8.** - L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des condition conformes aux règlements en vigueur.

**Art. \*\*R. 111-9.** - Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

**Art. \*\*R. 111-10.** - En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

- 4.1 Les raccordements aux réseaux d'assainissement public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.
- 4.2 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- 4.3 Les eaux pluviales collectées doivent faire l'objet d'une gestion par stockages, dimensionnés pour un événement pluvial d'occurrence 50 ans, avec un débit de fuite au plus égal à l'équivalent de 0,7l/sec/ha.  
Les prescriptions ci-dessus pourront être satisfaites soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle d'une opération d'ensemble.  
Toutefois, une gestion par infiltration est envisageable sous réserve de sa faisabilité technique et géologique.
- 4.4 Pour les opérations de faible importance, l'article 4.3 n'est pas applicable et le raccordement direct au réseau autorisé à condition que le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle soit au plus égal à 0,7.
- 4.5 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.6 Réseaux divers  
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.  
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

#### ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

**Art. \*\*R. 111-11.** - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

**Art. \*\*R. 111-12.** - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également le long des voies privées ouvertes à la circulation générale, à l'exception des voies d'accès aux parcs de stationnement.

- 6.1 Les constructions hors balcons, modénatures, terrasses et perrons devront être implantées :
- à l'alignement
  - ou observer un recul au moins égal à 3 m.
- Si la façade de la construction présente un ou plusieurs décrochements, cette règle s'applique à chaque décrochement.
- Afin de garantir le respect du cadre urbain environnant, l'implantation en alignement avec l'une des constructions adjacentes pourra être prescrite.  
En étage, les façades pourront comporter des retraits pour assurer l'animation des fronts de rue (décrochements, loggias...) dans la limite de 2 m de profondeur et de 50 % de la surface.  
Les saillies des façades édifiées en limite de voies sont réglementées par l'article 11.4.
- 6.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées selon l'article 6.1. Dans ce cas, les agrandissements pourront être implantés avec un retrait au moins égal à celui de la construction initiale.
  - aux annexes qui pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.
- 6.3 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, un dépassement des marges de reculement définies ci-dessus est autorisé au sein de l'unité foncière dans la limite de 20 cm correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.
- 6.4 Les constructions et installations destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- 6.5 Dans la zone UCr, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport aux emprises de la RN 20 et de la RD 188.
- 6.6 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

Les voies définies ci-après sont celles mentionnées à l'article 6.

- 7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :
- Les constructions devront être implantées :
- en limite séparative, à l'intérieur d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement.
  - ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté avec un minimum de 4 m.

Si la façade de la construction présente un ou plusieurs décrochements, cette règle s'applique à chaque décrochement.

- 7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies  
Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment projeté avec un minimum de 8 m.
- 7.3 Des retraits inférieurs aux retraits de 4 m prescrits aux articles 7.1 et 7.2, sont autorisés à condition d'être au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté : pour l'agrandissement limité des bâtiments existants, les annexes de faible importance et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 7.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la distance aux limites séparatives, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.
- 7.5 Les constructions et installations destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- 7.6 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

- 8.1 Les constructions doivent être implantées, soit jointives, soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tous points des façades se faisant face, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté le plus élevé, avec un minimum de 4 m.
- 8.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la distance aux constructions non contiguës en vis-à-vis, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur.
- 8.3 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.
- 8.4 Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière à l'exception :  
- du secteur UCa dans lequel il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale sauf pour les agrandissements et les constructions jointives de constructions existantes à usage d'habitation dont l'emprise ne peut excéder au total cumulé, plus de 10 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U. (11/03/2010),

- du secteur UCb où il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les activités à usage de bureau et de commerce,
  - du secteur UCr, où il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les sites de renouvellement urbain de Bourgogne-Languedoc.
- 9.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol
- 9.3 Il n'est pas fixé de règles pour les constructions destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Prospects sur voies telles que définies à l'article 6

La hauteur en tout point de la construction (H) doit être inférieure ou égale à la distance (L) qui la sépare de la limite de voie opposée.

Cette disposition ne s'applique pas en zone UCr le long de l'allée du Roussillon et de la voie de desserte menant à l'école Descartes et à la Maison du Rugby.

Pour les bâtiments construits à l'angle de deux voies publiques, la hauteur autorisée sur la voie la plus large sera autorisée sur l'autre voie, dans une profondeur maximale de 25 m à compter de la limite (au sens de l'art. 6) avec la voie la plus large.

- 10.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur, et ce dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

- 10.3 Hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère

La hauteur maximale des constructions à l'égout des toitures ou à l'acrotère est fixée à 12 m :

- dans le secteur UCb,
- dans le secteur UCr, à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée d'une part à partir de la limite sud du parc Descartes et d'autre part à partir de l'emprise de la RN20, entre la limite sud du parc Descartes et la rue de Locarno,
- au sein de la zone UC, dans le secteur Montésouris au nord de la rue de Vilgénis.

Dans le reste de la zone, la hauteur maximale des constructions à l'égout des toitures ou à l'acrotère est fixée à 16 m (R+ 4).

- 10.4 Hauteur absolue

La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 15 m au faîtage :

- dans le secteur UCb,
- dans le secteur UCr, au sein d'une bande de 30 mètres comptée d'une part à partir de la limite sud du parc Descartes et d'autre part à partir de l'emprise de la RN20, entre la limite sud du parc Descartes et la rue de Locarno,
- au sein de la zone UC, dans le secteur Montésouris au nord de la rue de Vilgénis.

Dans le reste de la zone, la hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 20 m.

- 10.5 Les dispositions visées aux articles 10.3 et 10.4 ne s'appliquent pas :

- aux agrandissements des bâtiments existants, à condition que ces agrandissements n'excèdent pas la hauteur de la construction initiale et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
- à des éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escalier, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machinerie d'ascenseur...), pour lesquels les hauteurs prescrites peuvent être dépassées, dans la limite de 2,5 m de haut et de 5 % de l'emprise de la construction concernée.
- aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif.

10.6 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les hauteurs se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatives.

#### ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

##### 11.1 Façades

Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...).

Les pignons, les toitures et édifices techniques visibles doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions du présent règlement.

Les agrandissements et les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les locaux techniques et les parkings installés en sous-sol, ne pourront émerger de plus de 1,50 m par rapport au sol fini extérieur.

En vis-à-vis de l'espace public, les façades opaques à rez-de-chaussée ne peuvent représenter plus de 50% du linéaire de façade de la construction sur rue. Cette disposition ne s'impose pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### 11.2 Toitures

Les toitures sont de type toiture-terrasse ou toiture à pente. Les toitures monopentes sont interdites, sauf dispositions particulières ci-dessous.

Les toitures à versants présenteront une pente comprise entre 35° et 40°, sauf dispositions particulières ci-dessous.

Pour les agrandissements des constructions principales, une toiture monopente est autorisée, lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Pour les annexes de faible volume (de type véranda, garage, abris de jardin), les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Dans ce dernier cas, les pentes de toit pourront être diminuées jusqu'à 15° à condition que les volumes soient adossés à la construction principale ou à la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas en vue de permettre :

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité, contribuant à une meilleure intégration urbaine et répondant à des critères d'éco construction,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

##### 11.3 Clôtures

###### Dispositions générales

A l'alignement :

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

En limite séparative :

Les clôtures en limite séparative ne peuvent dépasser 2 m de hauteur. Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si des terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure par rapport à l'altimétrie moyenne de ces terrains.

Pour toutes les clôtures l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

###### Dispositions particulières :

Les clôtures constituées de murs pleins sont autorisées si elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante. Un dépassement de la hauteur maximale de 2 m pourra être autorisé, si le mur forme soutènement ou s'il constitue le prolongement d'un mur ancien dont la hauteur sera respectée.

Un dépassement de la hauteur de 2 mètres est admis pour les clôtures des terrains accueillant des constructions destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

##### 11.4 Saillies

Les façades édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, peuvent comporter des saillies à condition :

- qu'elles se situent à une hauteur minimale de 4,80 m à compter du niveau haut du trottoir,
- que leur profondeur n'excède pas :
  - 0,60 m lorsque l'emprise de la voie concernée entre alignements opposés ou entre limites de voie privée est inférieure ou égale à 15 m,
  - 1 m dans les autres cas.

#### ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

**NOMBRE DE PLACES EXIGÉES**

Pour toute construction, réhabilitation, restructuration, changement de destination, extension, les places de stationnement correspondant aux besoins doivent être réalisées, en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'unité foncière. Les obligations sont fixées ci-après. Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.

- 12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :
- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* avec au minimum une place par logement
- En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
- 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*
- Pour les constructions situées à 300 m au maximum des futures gares de Massy-Palaiseau et de la gare de Massy Verrières les dispositions suivantes s'appliquent :
- 1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*
- 12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*
- 12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
- 1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de *Surface de Plancher*
- 12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place par 500 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*.
- 12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtel, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services,...) : 1 place pour 4 chambres.
- 12.7 Pour les extensions, restructurations ou changements de destination à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus.
- 12.8 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* créée par logement.
- 12.9 Le changement d'affectation de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'unité foncière vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.
- 12.10 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :
- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes :
    - 2% de la *Surface de Plancher* avec un minimum d'une place par logement
    - 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne devant pas être réalisé en-deçà du premier sous-sol.

- Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1% de la *Surface de Plancher*. Les locaux doivent être intégrés à la construction et ils ne doivent pas se situer en-deçà du premier sous-sol.
- Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat, la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la *Surface de Plancher*.
- Pour les constructions à usage de commerce présentant une surface de vente égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la *Surface de Plancher*
- La création d'un local dédié aux vélos est également imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m<sup>2</sup> pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

**MODALITES DE REALISATION**

- 12.11 Pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux, au moins 2/3 des places exigées devront être réalisées en sous-sol.
- 12.12 Toutefois, des dispositions autres pourront être autorisées, pour les opérations d'une surface inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*, pour lesquelles 50% au moins des places exigées devront être couvertes, sous réserve d'une intégration architecturale harmonieuse.

**CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES**

- 12.13 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers

Dimensions des places :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m, cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.

Largeur des accès :

- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m  
plus de 40 véhicules : 5 m

Les places doubles, commandées, sont autorisées à condition d'être affectées à un seul logement.

**DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN**

12.14 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'unité foncière du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

12.15 Si le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des deux solutions ci dessus, il peut être satisfait à l'obligation de réalisation en versant à la commune, une participation prévue aux articles L 332-7-1, L 332-6-1, L 421-3, et R 332-17 du Code de l'Urbanisme(6).

#### ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les plantations existantes seront dans la mesure du possible préservées. Toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.  
Dans le cas d'opération d'ensemble le minimum de 20 % d'espace vert sera calculé en additionnant les *espaces verts* collectifs et privatifs.  
Ces dispositions ne sont pas applicables :  
- au secteur UCb,  
- au secteur UCr, pour les sites de renouvellement urbain de Bourgogne et Languedoc.
- 13.3 Les opérations de construction de logement doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200 m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 13.4 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.5 Les parcs de stationnement de surface de plus de 1 000 m<sup>2</sup> doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour non bâti, de plantation d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.
- 13.6 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- 13.7 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la superficie du terrain devant être aménagée en espaces verts, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

<sup>(6)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article L 123-1-2 est ainsi rédigé : « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

13.8 Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.9 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE UC 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Dans le secteur UCb, le coefficient d'occupation des sols est fixé à un maximum de 0,50 à l'exception des constructions à usage de bureau et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de COS.

14.2 Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Elle comprend les secteurs UE, UEc, UEf, UEg et UEL.

### ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).
- 1.4 Dans le secteur UEf toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.2.
- 1.5 Dans le secteur UEg, les commerces créant des nuisances, notamment sonores, pour l'environnement habité (ex : discothèques)

### ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Dans le périmètre soumis au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly, les constructions devront respecter les dispositions indiquées au Titre III Chapitre 4 du présent règlement.
- 2.2 Dans le secteur UEf, les constructions et installations de toutes natures à condition qu'elles soient :
  - directement nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisées par l'exploitant,
  - réalisés par les clients de l'activité ferroviaire sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités directement liées au service public ferroviaire ou à l'activité de fret (entreposage, stockage, et conditionnement des marchandises).
- 2.3 Dans le reste de la zone UE :
  - 2.3.1 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière.
  - 2.3.2 La construction à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
  - 2.3.3 Les réhabilitations et restructurations des constructions existantes à usage d'habitation et leurs agrandissements mesurés dans la limite de 10% de la *Surface de Plancher* existante à la date d'approbation du PLU (11/03/2010).
  - 2.3.4 Les dépôts à l'air libre sous réserve de faire l'objet d'un aménagement les rendant invisibles de la voie publique ou des parcelles riveraines, et d'être limités à 4 m de hauteur sauf dans les secteurs UEg.
  - 2.3.5 Tout nouveau dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition à condition qu'il s'agisse de services publics ou d'intérêt collectif.

2.3.6 En outre, dans le secteur UEg :

Sont également autorisés, les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et aux transports en commun, les constructions et installations correspondant à des activités liées à la fréquentation du pôle d'échanges et nécessaires aux voyageurs, ainsi que les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités directement liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, et conditionnement de marchandises).

- 2.4 Dans le secteur UEI, les opérations de constructions à usage d'habitation d'une superficie au moins égale à 5 000 m<sup>2</sup>.
- 2.5 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :
  - les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumises à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
  - les sous-sols peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits.
  - les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0.5m ou 1m en fonction des indications figurant sur le document graphique.
- 2.6 En application de l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme à l'intérieur du périmètre délimité sur le document graphique seuls sont admises les constructions et installations suivantes :
  - les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont admis. Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes.
  - les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* au global par terrain.

### ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les règles sont celles définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme(2), ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux servitudes de passage.
- 3.2 Dans la zone UEg, l'emprise des voies publiques ou privées doit être de 8 m minimum avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Les voies de service ne sont pas soumises à cette obligation.

<sup>(2)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111.5 est ainsi rédigé : **Art. \*\*R. 111-5** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette...).

#### ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R 111-8 à R 111-12<sup>(3)</sup>.

- 4.1 Les raccordements aux réseaux d'assainissement public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.
- 4.2 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- 4.3 Les eaux pluviales collectées doivent faire l'objet d'une gestion par stockages, dimensionnés pour un événement pluvial d'occurrence 50 ans, avec un débit de fuite au plus égal à l'équivalent de 0,7l/sec/ha.

<sup>(3)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111-8. est ainsi rédigé : **Art. \*\*R. 111-8.** - L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**Art. \*\*R. 111-9.** - Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

**Art. \*\*R. 111-10.** - En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

**Art. \*\*R. 111-11.** - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

**Art. \*\*R. 111-12.** - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Les prescriptions ci-dessus pourront être satisfaites soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle d'une opération d'ensemble.

Toutefois, une gestion par infiltration est envisageable sous réserve de sa faisabilité technique et géologique.

- 4.4 Pour les opérations de faible importance, l'article 4.3 n'est pas applicable, et le raccordement direct au réseau autorisé à condition que le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle soit au plus égal à 0,7.
- 4.5 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.6 Réseaux divers  
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.  
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

#### ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

#### ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent le long des voies et emprises publiques portées aux documents graphiques, résultant de plans d'alignement, d'emplacements réservés ou de servitudes établies en vue de la création ou de la modification de voies et d'espaces verts publics en application de l'article L 123-2 c) du code de l'urbanisme.

- 6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf dispositions ci-dessous.
- 6.2 Pour les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage, ce recul minimum est ramené à 5 m.
- 6.3 Dans la ZAC de La Bonde :  
- les constructions doivent être implantées avec un recul égal à 5 m par rapport à la route de La Bonde. Ce recul constitue une ligne d'implantation obligatoire.  
- les constructions doivent être implantées en limite de l'espace public sur le futur boulevard urbain (emplacement réservé n°6). Cet alignement constitue une ligne d'implantation obligatoire.
- 6.4 Dans le secteur UEc, les constructions doivent être implantées :  
- en limite de voies et emprises publiques,  
- ou avec un recul de 1 m minimum.

- 6.5 Dans le secteur UEg, les constructions doivent être implantées :
- en limite de voies et emprises publiques,
  - ou avec un retrait au moins égal à 5 m.
- Des retraits inférieurs à 5 m pourront être autorisés, à condition que la marge de recul soit traitée dans la continuité de l'espace public adjacent et soit libre de clôture.
- 6.6 Dans la zone UEI, les constructions à usage d'habitation devront être implantées :
- en limite des voies et emprises publiques,
  - ou avec un retrait au moins égal à 5 m.
- Le long de la RD 117, un recul de 10 m est imposé.
- 6.7 Si la façade de la construction présente un ou plusieurs décrochements, les règles définies aux 6.4, 6.5 et 6.6 s'appliquent à chaque décrochement.
- 6.8 Des implantations autres pourront être autorisées :
- 6.8.1 Pour les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément au 6.1 et qui devront respecter un recul au moins égal à celui de la construction initiale.
- 6.8.2 Pour l'agrandissement limité des bâtiments existants, restreint à 1 fois et les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 6.1, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
- 6.9 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, un dépassement des marges de reculement définies ci-dessus est autorisé au sein de l'unité foncière dans la limite de 20 cm correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.
- 6.10 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.
- 6.11 Les constructions destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

#### ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les voies définies ci-après sont celle mentionnées à l'article 6.

Les constructions devront être implantées :

- 7.1 Avec un recul au moins égal à 8 m par rapport aux limites délimitant la zone UE des zones urbaines mixtes UA/UC/UR.
- 7.2 En limite ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à réaliser avec un minimum de 4 m, par rapport aux limites séparatives internes à la zone UE.
- 7.3 Les dispositions énoncées en 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- Des retraits inférieurs à 4 m, mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté pourront être autorisés :

- Pour les agrandissements mesurés des bâtiments existants, limités à une fois sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par les articles 7.1 et 7.2.
- 7.4 Dans le secteur UEg, l'implantation en limite séparative est également autorisée dans le cas de conventions réciproques entre les riverains, passées dans le cadre d'un projet d'ensemble.
- 7.5 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la distance aux limites séparatives et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.
- 7.6 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.
- 7.7 Les constructions destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre.

#### ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tous points des façades se faisant face, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 m.
- 8.2 Des retraits inférieurs à 4 m, mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté pourront être autorisés pour l'agrandissement limité des bâtiments existants, restreint à une fois,
- 8.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossibles par les articles 8.1 et 8.2, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
- 8.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la distance aux constructions non contiguës en vis-à-vis et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.
- 8.5 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'emprise au sol de toute construction ne doit pas excéder :
- 65 % de l'unité foncière dans les secteurs UEf et Ueg,
  - 40 % de l'unité foncière pour les opérations de constructions à usage d'habitation dans le secteur UEI,

- 50 % de la superficie de l'unité foncière dans le reste de la zone.
- 9.2 Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 9.1, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
- 9.3 Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans le secteur UEc
- 9.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

#### ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Prospects sur voies telles que définies à l'article 6.  
La hauteur en tout point (H) doit être inférieure ou égale à la distance (L) qui la sépare de l'alignement opposé.
- 10.2 Hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère
- 10.2.1 Dans le secteur UEc, cette hauteur est fixée à 18 m avec possibilité d'atteindre 20 m pour au maximum 10 % de l'emprise au sol du bâtiment.
- 10.2.2 Dans le secteur UEf, la hauteur maximale de toute construction est fixée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère.
- 10.2.3 Dans le secteur UEg la hauteur maximale, de toute construction, mesurée à partir de la cote 84.00 NGF est fixée à 18 m.
- 10.2.4 Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder 12 m. Cette hauteur pourra atteindre 15 m pour au maximum 20 % de l'emprise au sol du bâtiment.
- 10.3 Hauteur absolue
- 10.3.1 Dans le secteur UEc, cette hauteur est fixée à 21 m maximum.
- 10.3.2 Dans le secteur UEf, cette hauteur est fixée à 13 m maximum.
- 10.3.3 Dans le secteur UEg, cette hauteur est fixée à 21 m au-dessus de la cote 84.00 NGF. Cette hauteur peut être dépassée pour la construction d'un signal architectural et urbain, sans pouvoir excéder 30 m sous réserve qu'il s'inscrive dans le cadre d'un projet d'ensemble et que la surface d'emprise au sol, ou au-dessus des 18 m autorisés, soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- 10.3.4 Dans le reste de la zone, cette hauteur est fixée à un maximum de 15 m.
- 10.4 Les dispositions visées aux articles 10.2 et 10.3 ne s'appliquent pas :
- aux agrandissements des bâtiments existants, à condition que ces agrandissements n'excèdent pas la hauteur de la construction initiale et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
  - aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- aux équipements techniques de superstructure, nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils n'excèdent pas plus de 3 m la hauteur maximale et qu'ils ne représentent pas plus de 10 % de l'emprise au sol.
  - aux ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées.
- 10.5 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte dans la mesure de la hauteur et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.
- 10.6 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les hauteurs se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

#### ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.
- 11.2 L'unité de l'ensemble des bâtiments doit être recherchée dans la composition de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes parties des programmes projetés.  
Toutefois, une partie de ces programmes pourra être traitée de façon singulière afin d'apporter une diversification de l'aspect des bâtiments, ou de constituer un repère urbain.
- 11.3 La polychromie des façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.4 Les parties de bâtiments revêtues en bardage métallique le seront en pose à ondes ou nervures horizontales, ou en panneaux.
- 11.5 Les pignons aveugles orientés vers les voies publiques devront être évités, en cas d'impossibilité, ils feront l'objet d'un traitement architectural de qualité.
- 11.6 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.7 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le nivellement naturel du terrain.
- 11.8 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.9 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment, soit à la clôture lorsqu'elle existe.
- 11.10 Les clôtures

#### Dispositions générales

##### A l'alignement :

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

##### En limite séparative :

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure par rapport à l'altimétrie moyenne des terrains contigus.

Pour toutes les clôtures l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

#### Dispositions particulières :

Les clôtures constituées de murs pleins sont autorisées si elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante. Un dépassement de la hauteur maximale de 2 m pourra être autorisé, si le mur forme soutènement ou s'il constitue le prolongement d'un mur ancien dont la hauteur sera respectée.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

### ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, réhabilitation, restructuration, changement de destination, extension, les places de stationnement correspondant aux besoins doivent être réalisées, en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'unité foncière. Les obligations sont fixées ci-après. Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.

- 12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :  
1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* avec au minimum une place par logement
- En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :  
1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*
- Pour les constructions situées à 300 m au maximum des futures gares de Massy-Palaiseau et de la gare de Massy Verrières les dispositions suivantes s'appliquent :  
1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*
- 12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :  
1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*
- 12.4 Pour les constructions à usage de commerces :  
1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de *Surface de Plancher*
- 12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place par 500 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*

- 12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtel, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services ...) :  
1 place pour 4 chambres.
- 12.7 Pour les extensions, restructurations ou changements de destination à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus,
- 12.8 Pour les extensions, les restructurations ou les changements d'affectation de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* créée par logement.
- 12.9 Le changement d'affectation de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'unité foncière vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.
- 12.10 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :
- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes :
    - 2% de la *Surface de Plancher* avec un minimum d'une place par logement,
    - 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez de chaussée, le solde ne devant pas être réalisé en-deçà du premier sous-sol.
  - Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1% de la *Surface de Plancher*. Les locaux doivent être intégrés à la construction et ils ne doivent pas se situer en-deçà du premier sous- sol.
  - Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat, la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la *Surface de Plancher*.
  - Pour les constructions à usage de commerce présentant une surface de vente égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la *Surface de Plancher*.
  - La création d'un local dédié aux vélos est également imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m<sup>2</sup> pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

#### CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.11 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers

Dimensions des places :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- 5,50 m, cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.

Largeur des accès :

- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
- plus de 40 véhicules : 5 m

12.12 Dans la ZAC de La Bonde, les espaces de stationnement et de livraison devront être implantés à l'arrière des bâtiments.

#### DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.13 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'unité foncière du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- o Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- o Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

12.14 Si le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des deux solutions ci dessus, il peut être satisfait à l'obligation de réalisation en versant à la commune, une participation prévue aux articles L 332-7-1, L 332-6-1, L 421-3, et R 332-17 du Code de l'Urbanisme(6).

#### ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes seront dans la mesure du possible préservées. Toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.

13.2 Les espaces verts des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière. Cette obligation n'est pas applicable au secteur UEc.

13.3 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 400 m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière. Dans la zone UEI, pour les opérations à usage d'habitation, ce seuil est porté à un arbre de tige par fraction de 200 m<sup>2</sup> de superficie foncière.

(6) Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article L 123-1-2 est ainsi rédigé : « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

13.4 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

13.5 Les parcs de stationnement de surface de plus de 1 000 m<sup>2</sup> doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour non bâti, de plantations d'arbres d'alignement, et être recoupés par des plantations arbustives.

13.6 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les retraits des constructions définis à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques et à l'article 7.1, par rapport aux limites de zones UA/UC/UR devront être aménagés en espaces verts, pour au moins 50 % de leur surface. Cette dernière disposition n'est pas applicable dans le secteur UEc.

Le plan d'aménagement de ces espaces doit être joint à toute demande d'autorisation de construire.

13.7 Dans la ZAC de La Bonde :

- les espaces non constitués par des voiries, des espaces de service et du stationnement doivent être de pleine terre et plantés,
- les espaces de recul des constructions par rapport à la route de la Bonde définis à l'article 6 devront être aménagés en espaces vert pour au moins 90 % de leur surface.

13.8 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une rénovation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la superficie du terrain devant être aménagée en espaces verts et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

13.9 Les dispositions fixées aux alinéas 13.1 à 13.8 ne s'appliquent pas aux emprises, constructions, installations et dépôts liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UE 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans l'ensemble de la zone.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR**

Elle comprend les secteurs UR, URa, URc et URo.

**ARTICLE UR 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 Les constructions à usage d'activités et d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées soumises à autorisation sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les constructions à usage artisanal, industriel et commercial créant des nuisances pour l'environnement habité, notamment sonores, olfactives ou pouvant générer un trafic supplémentaire (ex : discothèques, activités d'entretien et de réparation automobiles).
- 1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).
- 1.5 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

**ARTICLE UR 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 Les activités artisanales à condition de ne pas excéder 200 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*,
- 2.2 Les constructions à usage de bureaux à condition de ne pas excéder 500 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*
- 2.3 Les constructions à usage de commerce à condition de ne pas excéder 300m<sup>2</sup> de surface de vente, sauf dans les secteurs URa et URc où ce maximum est porté à 800 m<sup>2</sup>,
- 2.4 Les agrandissements limités des activités industrielles existantes<sup>(1)</sup> à condition, de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale, et de respecter les trois règles cumulatives suivantes à la date de la demande :
  - la *Surface de Plancher* créée est inférieure à 20% de la *Surface de Plancher* existante ;
  - l'emprise au sol nouvelle est inférieure à 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants ;
  - l'agrandissement envisagé est directement lié à la destination de la construction existante.
- 2.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.6 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :
  - les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumise à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.

<sup>(1)</sup> Existantes à la date d'approbation du présent PLU

- les *sous-sols* peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits
- les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique.

- 2.7 A l'intérieur du secteur URa, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que les travaux et aménagements se traduisent par une augmentation totale de la *Surface de Plancher* inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> par logement à compter de la date d'entrée en application du présent règlement.

**ARTICLE UR 3 ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les règles sont celles définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme<sup>(2)</sup>, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux servitudes de passage.

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m <sup>2</sup> de <i>Surface de Plancher</i>	Plus de 20 logements ou 2000 m <sup>2</sup> de <i>Surface de Plancher</i>
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette...).

**ARTICLE UR 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R 111-8 à R 111-12 (3).

<sup>(2)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111.5 est ainsi rédigé : **Art. \*\*R. 111-5** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des condition répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

<sup>(3)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111-8. est ainsi rédigé : **Art. \*\*R. 111-8.** - L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des condition conformes aux règlements en vigueur.

**Art. \*\*R. 111-9.** - Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

**Art. \*\*R. 111-10.** - En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

- 4.1 Les raccordements aux réseaux d'assainissement public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.
- 4.2 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- 4.3 Les eaux pluviales collectées doivent faire l'objet d'une gestion par stockages dimensionnés pour un événement pluvial d'occurrence 50 ans, avec un débit de fuite au plus égal à l'équivalent de 0,7l/sec/ha.  
Les prescriptions ci-dessus pourront être satisfaites soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle d'une opération d'ensemble.  
Toutefois, une gestion par infiltration est envisageable sous réserve de sa faisabilité technique et géologique.
- 4.4 Pour les opérations de faible importance, l'article 4.3 n'est pas applicable, et le raccordement direct au réseau autorisé à condition que le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle soit au plus égal à 0,7.
- 4.5 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.6 Réseaux divers  
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.  
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

#### ARTICLE UR 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

**Art. \*\*R. 111-11.** - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

**Art. \*\*R. 111-12.** - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

#### ARTICLE UR 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions s'appliquent également le long des voies privées accessibles aux automobiles ouvertes à la circulation, à l'exception des accès aux parcs de stationnement.

- 6.1 Les constructions, hors balcons, modénatures, terrasses et perrons, doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques sauf dispositions ci-dessous :
- 6.2 Dans le secteur URa, les constructions doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit avec un recul au moins égal à 5 m.  
Les saillies des façades édifiées en limite de voies sont réglementées par l'article 11.4.
- 6.3 Dans le secteur URc, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la voie, dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions principales contiguës.
- 6.4 Des implantations autres pourront être autorisées :
- 6.4.1 lorsque les constructions principales des parcelles contiguës sont implantées avec un recul inférieur à 5m. Dans ce cas l'implantation devra être réalisée avec un recul inclus dans la marge déterminée par les alignements des constructions des parcelles contiguës,
- 6.4.2 pour les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément aux articles 6.1, 6.2 ou 6.3 et qui devront respecter un recul au moins égal à celui de la construction initiale.
- 6.4.3 pour l'agrandissement limité et *restreint à 1 seule fois* des bâtiments existants, les annexes, de faible importance, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par les articles 6.1, 6.2 ou 6.3 et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
- 6.5 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, un dépassement des marges de reculement définies ci-dessus est autorisé au sein de l'unité foncière dans la limite de 20 cm correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.
- 6.6 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### ARTICLE UR 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les voies définies ci-après sont celles mentionnées à l'article 6.

- 7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.
- 7.1.1 A l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir des voies, les constructions devront être implantées :

Dans le secteur URo :

- avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 m.

Dans le reste de la zone :

- en limite séparative,
- ou avec un recul au moins égal à :
  - la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 8 m, lorsque la ou les façades orientées vers ces limites comportent des baies principales,
  - la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans les autres cas.

Si la façade de la construction présente un ou plusieurs décrochements, cette règle s'applique à chaque décrochement.

Dans le secteur URc, pour les constructions implantées en retrait de la limite séparative, la continuité du front de rue à l'alignement sera réalisée par un mur plein ou par un mur bahut surmonté d'une grille.

7.1.2 Au-delà d'une bande de 20 m comptée à partir des voies, les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative :
  - au droit des constructions existantes déjà implantées en limite sur les parcelles contiguës, à condition de ne pas excéder les héberges de ces constructions existantes.
  - pour les constructions ou parties de construction n'excédant pas à l'aplomb de la limite :
    - 3 m au faitage et 2,50 m à l'égout, s'il s'agit d'une construction à toiture monopente,
    - 4 m au faitage et 2,50 m à l'égout, s'il s'agit d'une construction à toiture d'au moins 2 pentes,
    - 3 m à l'acrotère, s'il s'agit d'une construction à toiture terrasse.
- soit avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 4 m.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies :  
La règle d'implantation est celle définie à l'article 7.1.2.

7.3 Des retraits inférieurs aux retraits de 4 m prescrits aux articles 7.1 et 7.2, sont autorisés à condition d'être au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté pour l'agrandissement des bâtiments existants, *restreint à 1 fois*, les annexes de faible importance, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7.4 Implantation par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies pour les terrains présentant une profondeur de moins de 20 m comptée à partir de l'alignement.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition de respecter les conditions suivantes :
  - la hauteur maximale de la construction sera conforme aux règles de l'article 7.1.2.
  - une hauteur absolue de 7 m est autorisée sur une longueur n'excédant pas 10 m et 50 % de la limite.
- soit avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 4 m.

7.5 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la distance aux limites séparatives et ce, dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

7.6 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### ARTICLE UR 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les constructions doivent être soit jointives, soit être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tous points des façades se faisant face, soit au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 m.

8.2 Des retraits inférieurs à 4 m, mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté pourront être autorisés pour l'agrandissement limité des bâtiments existants, restreint à 1 fois, les annexes de faible importance, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 8.1, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

8.3 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la distance aux constructions non contiguës en vis-à-vis et ce, dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

8.4 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### ARTICLE UR 9 EMPRISE AU SOL

9.1 La projection au sol des différents niveaux de toute constructions, hors balcons, mais y compris annexes ne doit pas excéder :
 

- dans le secteur URa, l'emprise au sol est limitée à l'emprise existante à la date d'entrée en application du présent règlement augmentée de 20 m<sup>2</sup> au maximum par logement,
- dans le secteur URc, 100 % pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de l'unité foncière, et 40 % pour le reste de l'unité foncière,
- dans le reste de la zone, 45 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol et ce, dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

9.3 Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossibles par l'article 9.1, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

**ARTICLE UR 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 *Prospects* sur voies telles que définies à l'article 6.  
La hauteur (H) en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à la distance (L) qui la sépare de l'alignement opposé.
- 10.2 *Hauteur à l'égout des toitures* :  
Dans le secteur URa, la hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.  
Dans le secteur URc, la hauteur maximale de toute construction est fixée à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.  
Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder 7 m.
- 10.3 *Hauteur absolue* :  
Dans le secteur URa, la hauteur maximale de toute construction est fixée 16 m au faîtage. Pour les constructions mitoyennes dont le faîtage est de hauteur identique, celle-ci ne pourra être modifiée  
Dans le secteur URc, cette hauteur est fixée à un maximum de 13 m.  
Dans le reste de la zone, cette hauteur est limitée à 4 m au-dessus de celle de l'égout de toiture du bâtiment sans pouvoir excéder 11 m.
- 10.4 Les dispositions visées aux articles 10.2 et 10.3 ne s'appliquent pas :  
- aux agrandissements des bâtiments existants, à condition que ces agrandissements n'excèdent pas la hauteur de la construction initiale et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux ;  
- à des éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escalier, attiques, auvents, signal urbain...) ou techniques, (cheminée, machinerie d'ascenseur, local climatisation ...), pour lesquels les hauteurs prescrites peuvent être dépassées, dans la limite de 2,5 m de haut et de 5 % de l'emprise de la construction concernée ;  
- aux équipements destinés aux services publics ou d'intérêt collectif (chaufferie, lieu de culte...).
- 10.5 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les hauteurs se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatives.
- 10.6 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur et ce, dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

**ARTICLE UR 11 ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

**11.1 Façades**

Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...).

Les pignons, les toitures et édifices techniques visibles ne peuvent émerger de plus d'1 m par rapport à la construction principale et doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions du présent règlement.

Les agrandissements et les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les locaux techniques et les parkings installés en *sous-sol*, ne pourront émerger de plus de 1.50 m par rapport au sol fini extérieur.

Sur rue, les façades aveugles à rez-de-chaussée ne peuvent représenter plus de 50 % du linéaire de façade de la construction sur rue

**11.2 Toitures**

Les toitures monopentes sont interdites, sauf dispositions particulières ci-dessous.

Les toitures à versants présenteront une pente comprise entre 35° et 40°, sauf dispositions particulières ci-dessous.

Pour les agrandissements des constructions principales, une toiture monopente est autorisée, lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Pour les annexes de faible volume (de type véranda, garage, abris de jardin), les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Dans ces cas, les pentes de toit pourront être diminuées jusqu'à 15° à condition que les volumes soient adossés à la construction principale ou à la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas en vue de permettre :

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité, contribuant à une meilleure intégration urbaine et répondant à des critères d'éco-construction,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants,

**11.3 Clôtures****Dispositions générales**

A l'alignement :

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

En limite séparative :

Les clôtures en limite séparative ne peuvent dépasser 2 m de hauteur. Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si des terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure par rapport à l'altimétrie moyenne de ces terrains.

Pour toutes les clôtures l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

**Dispositions particulières :**

Les clôtures constituées de mur plein sont autorisées si elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante. Un dépassement de la hauteur maximale de 2 m pourra être autorisé, si le mur forme soutènement ou s'il constitue le prolongement d'un mur ancien dont la hauteur sera respectée.

Le long de la RN 20, les murs de clôture pourront avoir une hauteur de 2,50 m.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

#### 11.4 Saillies

Les façades édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, pourront comporter des saillies à condition :

- qu'elles se situent à une hauteur minimale de 4,80 m à compter du niveau haut du trottoir,
- que leur profondeur n'excède pas :
  - 0,60 m lorsque l'emprise de la voie concernée entre alignements ou entre limites de voie privée est inférieure ou égale à 15 m,
  - 1 m dans les autres cas.

### ARTICLE UR 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### NOMBRE DE PLACES EXIGÉES

Pour toute construction, réhabilitation, restructuration, changement de destination, extension, les places de stationnement correspondant aux besoins doivent être réalisées, en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'unité foncière. Les obligations sont fixées ci-après. Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.

#### 12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* avec au minimum une place par logement

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### 12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*

Pour les constructions situées à 300 m au maximum des futures gares de Massy-Palaiseau et de la gare de Massy Verrières les dispositions suivantes s'appliquent :

1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*

#### 12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :

1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*

#### 12.4 Pour les constructions à usage de commerces :

1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de *Surface de Plancher*

#### 12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place par 500 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtel, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services,...) :  
1 place pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, restructurations ou changements de destination à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus,

12.8 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* créée par logement.

12.9 Le changement d'affectation de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'unité foncière vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.10 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes :
  - 2% de la *Surface de Plancher* avec un minimum d'une place par logement
  - 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne devant pas être réalisé en-deçà du premier *sous-sol*.

- Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1% de la *Surface de Plancher*. Les locaux doivent être intégrés à la construction et ils ne doivent pas se situer en-deçà du premier sous- sol.

- Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat, la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la *Surface de Plancher*.

- Pour les constructions à usage de commerce présentant une surface de vente égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la *Surface de Plancher*.

- La création d'un local dédié aux vélos est également imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m<sup>2</sup> pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez de chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier *sous-sol*.

#### MODALITES DE REALISATION

12.11 Pour les constructions à usage d'habitat individuel, au-delà du T2, la moitié des places exigées sera couverte ou intégrée à la construction.

Dans les opérations d'ensemble d'habitat individuel ces places couvertes pourront être regroupées par 4 places maximum lorsqu'elles sont réalisées en superstructure.

12.12 Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation comportant plusieurs logements, de bureaux, au moins 50 % des places exigées devront être réalisées en sous-sol.

Toutefois, des dispositions autres pourront être autorisées, pour les opérations d'une surface inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*, pour lesquelles 50 % au moins des places exigées pourront être intégrées à la construction, sous réserve d'une intégration architecturale harmonieuse.

#### CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.13 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers

Dimensions des places :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m, cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.

Largeur des accès :

- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m  
plus de 40 véhicules : 5 m

Les places doubles, commandées, sont autorisées à condition d'être affectées à un seul logement.

#### DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.14 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'unité foncière du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

12.15 Si le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des deux solutions ci dessus, il peut être satisfait à l'obligation de réalisation en versant à la commune, une participation prévue aux articles L 332-7-1, L 332-6-1, L 421-3, et R 332-17 du Code de l'Urbanisme<sup>(6)</sup>.

#### ARTICLE UR 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

<sup>(6)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article L 123-1-2 est ainsi rédigé : « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

13.1 Les plantations existantes seront dans la mesure du possible préservées. Toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.

13.2 Les *espaces verts* des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas d'opération d'ensemble le minimum de 30 % d'espace vert sera calculé en additionnant les *espaces verts* collectifs et privés.

13.3 Les opérations de constructions de logement doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre de tige* par fraction de 200 m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.

13.4 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un *arbre de tige* pour 4 places.

13.5 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Le plan d'aménagement de ces espaces doit être joint à toute demande d'autorisation de construire.

13.6 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.7 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la superficie du terrain devant être aménagée en espaces verts et ce, dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

#### ARTICLE UR 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Dans le secteur URa, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

14.2 Dans le secteur URc, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

14.3 Dans le reste de la zone, le coefficient d'occupation des sols est fixé à un maximum de 0,55.

14.4 Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 UPA

Il s'agit d'une des zones de la ZAC Place Victor Basch approuvée par Délibération du Conseil municipal du 10 avril 1991.

Recommandations et principes de précaution liés à la situation environnementale des terrains : voir chapitre 5 du titre III du présent règlement.

Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.a – ZAC Place Victor Basch.

### ARTICLE 1 UPA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les activités industrielles soumises ou non à autorisation ou à déclaration,
- 1.2 Les activités présentant des risques pour l'environnement habité (ex : stockage de produits inflammables, stations services).
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

### ARTICLE 1UPA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les activités relatives à l'entretien des voies et bâtiments communaux, sous réserve qu'elles ne présentent, en façade sur rue, que des bureaux, à l'exclusion des garages, ateliers ou stockage de matériaux.
- 2.2 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :
  - les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumise à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
  - les sous sols peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits.
  - les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique.
- 2.3 Les constructions et installations 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 nécessaires à l'activité ferroviaire.

### ARTICLE 1 UPA 3 ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Le secteur est accessible en voiture depuis les rues Victor Basch et de la Division Leclerc. Les rampes d'accès, si elles existent, devront comporter une plage horizontale d'au moins un mètre à partir de la limite d'emprise du bâtiment.
- 3.2 Aucun accès automobile sur les parcelles privatives n'est autorisé depuis la Place Victor Basch, ni sur une longueur de douze mètres à partir de l'alignement de la Place, ni sous les emprises des constructions établies au-dessus des voies publiques.

Ces restrictions d'accès sont confirmées sur le document graphique.

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette...).

### ARTICLE 1 UPA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R 111-8 à R 111-12 (3).

- 4.1 Les raccordements aux réseaux d'assainissement public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.
- 4.2 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

<sup>9)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111-8. est ainsi rédigé : **Art. \*\*R. 111-8.** - L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**Art. \*\*R. 111-9.** - Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

**Art. \*\*R. 111-10.** - En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

**Art. \*\*R. 111-11.** - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

**Art. \*\*R. 111-12.** - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

- 4.3 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.4 Réseaux divers  
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.  
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

#### ARTICLE 1 UPA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

#### ARTICLE 1 UPA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions doivent s'implanter obligatoirement sur les limites précisées sur le plan de détail.  
Des retraits sont autorisés dans les étages pour constituer des loggias, à condition que des éléments architecturaux (balustrades, pergolas, corniches, colonnades, etc...) marquent la permanence de l'implantation obligatoire jusqu'au sommet des immeubles.  
Une galerie couverte, d'une largeur de 3,5 m, est imposée en rez-de-chaussée de tous les immeubles ceinturant la place.
- 6.2 En dehors des implantations obligatoires, les constructions peuvent s'implanter en retrait.  
Des saillies sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 1,5 m et qu'elles soient à 5 m au-dessus du sol fini de la voie, sur une longueur n'excédant pas les deux-tiers de la façade du bâtiment.
- 6.3 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, un dépassement des marges de reculement définies ci-dessus est autorisé au sein de l'unité foncière dans la limite de 20 cm correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.
- 6.4 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### ARTICLE 1 UPA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Sur une profondeur de 18 m à partir de la limite d'implantation (obligatoire ou facultative), les constructions pourront être construites en mitoyenneté sur les limites séparatives.
- 7.2 Au-delà de cette distance, les constructions pourront être, soit mitoyennes sur une hauteur de 4,5 mètres maximum, soit construites avec un recul égal à la moitié de leur hauteur moins trois mètres ( $L = H/2 - 3$  m). Ce recul devra être au minimum de 4,5 m.

- 7.3 Au cas où une servitude de cour commune serait établie entre deux propriétés voisines, soit à l'amiable, soit en application des dispositions prévues aux articles L 471-1 et R 471-1 du Code de l'Urbanisme, les règles applicables aux constructions sont celles de l'article 1 UPA 8 ci-dessous.
- 7.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, un dépassement dans les marges de reculement définies ci-dessus est autorisé dans la limite de 20 cm, correspondants à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.
- 7.5 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### ARTICLE 1 UPA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

- 8.1 Les constructions devront être établies de telle manière que depuis les allèges de tous les balcons ou fenêtres correspondants à des bureaux ou à des pièces habitables nouvellement créées, aucun point d'une façade opposée à la fenêtre ne soit vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à l'horizontale.
- 8.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la distance aux constructions non contiguës en vis-à-vis, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur.
- 8.3 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### ARTICLE 1 UPA 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### ARTICLE 1 UPA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale des constructions est fixée au niveau 100,5 NGF pour un terrain naturel de 69 NGF. Pour donner un critère monumental à la place, il est préconisé que l'acrotère règne au niveau 100,5 NGF.
- 10.2 Un retour des constructions à la même hauteur est souhaité sur les voies d'accès à la place sur une longueur minimum de dix mètres.
- 10.3 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les hauteurs se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatives.
- 10.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

**ARTICLE 1 UPA 11 ASPECT EXTERIEUR**11.1 Façades

Les façades de la Place Victor Basch et les retours des voies latérales sur une profondeur minimum de dix mètres feront l'objet d'une unité de traitement architectural.

Sur l'ensemble du secteur, les façades devront s'harmoniser avec celles de la ZAC Carnot-Gare TGV.

Elles seront caractérisées par une dominante d'éléments horizontaux et continus :

- Les matériaux préconisés sont l'aluminium de teinte claire, l'acier inoxydable, les pierres pelliculaires à caractère brillant,
- Les vitrages seront de préférence de teinte claire.

11.2 Toitures

Une importance particulière sera accordée au traitement des toitures-terrasses des bâtiments bas, susceptibles d'être visibles depuis le chemin de fer ou depuis les constructions voisines. Pour les bâtiments bas, en cas de toiture-terrasse, seules sont autorisées les terrasses plantées, gravillonnées ou dallées. Sont exclues, les toitures terrasses réalisées en matériaux noirs sans protection.

11.3 Clôtures

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

**ARTICLE 1 UPA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES****NOMBRE DE PLACES EXIGEES**

Pour toute construction, réhabilitation, restructuration, changement de destination, extension, les places de stationnement correspondant aux besoins doivent être réalisées, en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'unité foncière. Les obligations sont fixées ci-après. Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.

## 12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* avec au minimum une place par logement

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

## 12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*

## 12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :

1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*

## 12.4 Pour les constructions à usage de commerces :

1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de *Surface de Plancher*

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place par 500 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*.

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtel, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services,...) :  
1 place pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, restructurations ou changements de destination à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* créée.

12.8 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* créée par logement.

12.9 Le changement d'affectation de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'unité foncière vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.10 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes :
  - 2% de la *Surface de Plancher* avec un minimum d'une place par logement ;
  - 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne devant pas être réalisé en-deçà du premier sous-sol.

- Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1% de la *Surface de Plancher*. Les locaux doivent être intégrés à la construction et ils ne doivent pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

- Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat, la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la *Surface de Plancher*.

- Pour les constructions à usage de commerce présentant une surface de vente égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la *Surface de Plancher*.

- La création d'un local dédié aux vélos est également imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m<sup>2</sup> pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

**CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES**

12.11 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers

Dimensions des places :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m, cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m

Largeur des accès :

- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m  
plus de 40 véhicules : 5 m

12.12 Les parcs de stationnement destinés aux besoins des bureaux et des logements seront enterrés ou couverts. Ils pourront être construits en élévation, à condition d'être recouverts, soit par des constructions, soit par des dalles jardins.

Les rampes d'accès seront fermées par des portes situées au niveau de la rue.

**DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN**

12.13 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'unité foncière du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

12.14 Si le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des deux solutions ci dessus, il peut être satisfait à l'obligation de réalisation en versant à la commune, une participation prévue aux articles L. 332-7-1, L. 332-6-1, L. 421-3, et R. 332-17 du Code de l'Urbanisme<sup>(6)</sup>.

**ARTICLE 1 UPA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tous les espaces résiduels et les dalles accessibles seront traités avec soin.

<sup>(6)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article L. 123-1-2 est ainsi rédigé : « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

**ARTICLE 1 UPA 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

La Surface de Plancher autorisée ne pourra dépasser 79 000 m<sup>2</sup>.

Cette surface maximale se décompose par îlots, comme suit (voir plan de détail) :

- 1 UPA a	:	35 000 m <sup>2</sup>
- 1 UPA b	:	25 000 m <sup>2</sup>
- 1 UPA c	:	19 000 m <sup>2</sup>
		<u>79 000 m<sup>2</sup></u>

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit des zones naturelles composées des secteurs : N, Np, NL, NLc et NC

### ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes constructions, installations et ouvrages à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- 1.2 Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 421-19 du code de l'urbanisme à l'exception des aires de stationnement, de jeux et de sports ouverts au public et de ceux visés à l'article 2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).
- 1.4 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.
- 1.5 Dans les secteurs de risques naturels liés aux inondations indiqués au document graphique, il est interdit de construire sur sous-sol enterré.
- 1.6 Dans le périmètre soumis au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly, les constructions indiquées au Titre III Chapitre 4 du présent règlement.

### ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Dans le périmètre soumis au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly, les constructions devront respecter les dispositions indiquées au Titre III Chapitre 4 du présent règlement.
- 2.2 Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation ou l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif, la reconstruction ou l'agrandissement limité des constructions existantes.
- 2.3 Dans le secteur N de Vilgénis peuvent être autorisées les aires de stationnement paysagées privées, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique de ces espaces.  
En outre, dans le secteur Nc, peuvent être autorisés l'amélioration, la reconstruction ou l'agrandissement limité des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (11/03/2010).
- 2.4 Dans le secteur Np, peuvent être autorisés les équipements légers destinés à recevoir du public et des loisirs, sous réserve que :
  - leur nature soit justifiée par cette ouverture au public ;
  - ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique de ces espaces ;
  - leur gestion n'entraîne pas leur altération.
- 2.5 Dans le secteur NL, peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique de ces espaces :
  - les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être destinés aux sports et aux loisirs ou d'intérêts liés à cette vocation,
  - les équipements légers destinés à recevoir du public et des loisirs,
  - les parcs de stationnement paysagés.

- 2.6 La construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension, y compris les travaux de maintenance et de modification des ouvrages existants.

En outre, dans le secteur NLc, peuvent être autorisées :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être destinés aux sports et aux loisirs ou d'intérêts liés à cette vocation,
  - les extensions des commerces existants dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*.
- 2.7 Dans les secteurs de risques naturels liés aux inondations indiqués au document graphique, le plancher bas des constructions doit être à plus de 50 cm du sol naturel.
  - 2.8 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :
    - les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumise à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
    - les sous sols peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits
    - les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique.
  - 2.9 Les constructions et installations 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 nécessaires à l'activité ferroviaire.

### ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Dans les secteurs Np, Nc, NI, et NLc :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les règles sont celles définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme<sup>(2)</sup>, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux servitudes de passage.

- 3.2 Sans objet dans le reste de la zone.

### ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R 111-8 à R 111-12(3).

<sup>(2)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111.5 est ainsi rédigé : **Art. R. 111-5** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 4.1 Les raccordements aux réseaux d'assainissement public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.
- 4.2 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- 4.3 Les eaux pluviales collectées doivent faire l'objet d'une gestion par stockages dimensionnés pour un événement pluvial d'occurrence 50 ans, avec un débit de fuite au plus égal à l'équivalent de 0.7l/sec/ha. Les prescriptions ci-dessus pourront être satisfaites soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle d'une opération d'ensemble. Toutefois, une gestion par infiltration est envisageable sous réserve de sa faisabilité technique et géologique.
- 4.4 Pour les opérations de faible importance, l'article 4.3 n'est pas applicable, et le raccordement direct au réseau autorisé à condition que le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle soit au plus égal à 0,7.
- 4.5 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.6 Réseaux divers  
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.

<sup>6)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111-8. est ainsi rédigé : **Art. \*\*R. 111-8.** - L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**Art. \*\*R. 111-9.** - Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

**Art. \*\*R. 111-10.** - En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

**Art. \*\*R. 111-11.** - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

**Art. \*\*R. 111-12.** - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

#### ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

#### ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions devront être implantées :
- Soit en limite des voies et emprises publiques,
  - Soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.
- 6.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, un dépassement dans les marges de reculement définies ci-dessus est autorisé dans la limite de 20 cm correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

#### ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les constructions devront être implantées :
- en limite séparative,
  - en retrait avec un minimum de 1 mètre.
- 7.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, un dépassement des marges de reculement définies ci-dessus est autorisé au sein de l'unité foncière dans la limite de 20 cm correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

#### ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Dans le secteur N1c, l'emprise au sol maximum des constructions autorisées est fixée à 15 %.

#### ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 *Prospects* sur voies telles que définies à l'article 6.  
La hauteur (H) en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à la distance (L) qui la sépare de l'alignement opposé.
- 10.2 *Hauteur à l'égout des toitures*  
La hauteur maximale de toute construction est fixée à 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- 10.3 *Hauteur absolue*  
Cette hauteur est fixée à un maximum de 11 m.

- 10.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

#### ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- 11.2 Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...).
- 11.3 Les pignons, les toitures et édifices techniques visibles qui émergent de plus d'1 m par rapport à la construction principale doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions du présent règlement.
- 11.4 Les agrandissements et les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 11.5 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

#### ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

##### NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, réhabilitation, restructuration, changement d'affectation, extension, les places de stationnement correspondant aux besoins devront être réalisées, en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'unité foncière. Les obligations sont fixées ci-après. Le nombre de places exigé est arrondi à l'unité la plus proche.

- 12.1 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 500 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*.
- 12.2 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* existante et créée.
- 12.3 1 place par 40 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* pour les autres destinations.

##### CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

- 12.4 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers

Dimensions des places :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m, cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m

Largeur des accès :

- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m  
plus de 40 véhicules : 5 m

#### DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'unité foncière du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

Si le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des deux solutions ci-dessus, il peut être satisfait à l'obligation de réalisation en versant à la commune, une participation prévue aux articles L 332-7-1, L 332-6-1, L 421-3, et R 332-17 du Code de l'Urbanisme(6).

#### ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les plantations existantes doivent être préservées, toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.
- 13.2 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.3 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Le plan d'aménagement de ces espaces doit être joint à toute demande d'autorisation de construire.
- 13.4 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.5 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la superficie du terrain devant être aménagée en espaces verts, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.
- 13.6 Les dispositions fixées aux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux emprises du domaine public ferroviaire.
- 13.7

(6) Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article L 123-1-2 est ainsi rédigé : « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

**ARTICLE N 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet



**B2.**

**Règlement d'urbanisme**  
**Document mis en compatibilité**



**Extrait**

**Plan Local d'urbanisme de la ville de Massy**

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 mars 2010  
Document mis en compatibilité suite à la DUP du 22 août 2013 (Tram-Train Massy-Evry)*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Elle comprend les secteurs UC, UCa, UCb et UCr

### ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage industriel ou artisanal et d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées soumises à autorisation sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôt ou commercial créant des nuisances pour l'environnement habité, notamment sonores, olfactives ou pouvant générer un trafic supplémentaire (ex : discothèques, activités d'entretien et de réparation automobiles).
- 1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).
- 1.5 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.
- 1.6 Dans la zone UCa tout est interdit à l'exception des dispositions visées aux articles 2.5 et 2.6.

### ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les activités artisanales à condition de ne pas excéder 500 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*,
- 2.2 Les agrandissements limités des activités industrielles existantes(1) à condition, de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale, et de respecter les trois règles cumulatives suivantes à la date de la demande :
  - la *Surface de Plancher* créée est inférieure à 20% de la *Surface de Plancher* existante ;
  - l'emprise au sol nouvelle est inférieure à 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants ;
  - l'agrandissement envisagé est directement lié à la destination de la construction existante.
- 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.4 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :
  - les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumises à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
  - les sous-sols peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits.
  - les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique.

<sup>(1)</sup> Existantes à la date d'approbation du présent PLU

- 2.5 En zone UCa, sont autorisés l'aménagement et les modifications des constructions existantes à condition qu'il s'agisse :
  - de la fermeture des rez-de-chaussée des bâtiments existants,
  - du réaménagement des bâtiments existants,
  - des agrandissements et les constructions jointives des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du P.L.U (11/03/2010) sous réserve de permettre de réaliser des annexes ou des locaux techniques de rez-de-chaussée.
- 2.6 En zone UCa, sont autorisés la construction de nouveaux bâtiments ou installations et/ou l'extension de constructions ou installations existantes à condition qu'il s'agisse de constructions ou installations destinées à des équipements publics et privés, notamment sportifs, sanitaires, sociaux, culturels et culturels.

### ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les règles sont celles définies à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme<sup>(2)</sup>, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux servitudes de passage. Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter a minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m <sup>2</sup> de <i>Surface de Plancher</i>	Plus de 20 logements ou 2000 m <sup>2</sup> de <i>Surface de Plancher</i>
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette...).

### ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R 111-8 à R 111-12<sup>(3)</sup>.

<sup>(2)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111-5 est ainsi rédigé : **Art. \*\*R. 111-5** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des condition répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

<sup>(3)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111-8. est ainsi rédigé : **Art. \*\*R. 111-8.** - L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des condition conformes aux règlements en vigueur.

**Art. \*\*R. 111-9.** - Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

**Art. \*\*R. 111-10.** - En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

- 4.1 Les raccordements aux réseaux d'assainissement public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.
- 4.2 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- 4.3 Les eaux pluviales collectées doivent faire l'objet d'une gestion par stockages, dimensionnés pour un événement pluvial d'occurrence 50 ans, avec un débit de fuite au plus égal à l'équivalent de 0,7/sec/ha.  
Les prescriptions ci-dessus pourront être satisfaites soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle d'une opération d'ensemble.  
Toutefois, une gestion par infiltration est envisageable sous réserve de sa faisabilité technique et géologique.
- 4.4 Pour les opérations de faible importance, l'article 4.3 n'est pas applicable et le raccordement direct au réseau autorisé à condition que le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle soit au plus égal à 0,7.
- 4.5 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.6 Réseaux divers  
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.  
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

#### ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Art. \*\*R. 111-11. - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Art. \*\*R. 111-12. - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également le long des voies privées ouvertes à la circulation générale, à l'exception des voies d'accès aux parcs de stationnement.

- 6.1 Les constructions hors balcons, modénatures, terrasses et perrons devront être implantées :  
- à l'alignement  
- ou observer un recul au moins égal à 3 m.  
Si la façade de la construction présente un ou plusieurs décrochements, cette règle s'applique à chaque décrochement.  
Afin de garantir le respect du cadre urbain environnant, l'implantation en alignement avec l'une des constructions adjacentes pourra être prescrite.  
En étage, les façades pourront comporter des retraits pour assurer l'animation des fronts de rue (décrochements, loggias...) dans la limite de 2 m de profondeur et de 50 % de la surface.  
Les saillies des façades édifiées en limite de voies sont réglementées par l'article 11.4.
- 6.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :  
- aux agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées selon l'article 6.1. Dans ce cas, les agrandissements pourront être implantés avec un retrait au moins égal à celui de la construction initiale.  
- aux annexes qui pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.
- 6.3 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, un dépassement des marges de reculement définies ci-dessus est autorisé au sein de l'unité foncière dans la limite de 20 cm correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.
- 6.4 Les constructions et installations destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- 6.5 Dans la zone UCr, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport aux emprises de la RN 20 et de la RD 188.  
Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.
- 6.6 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

Les voies définies ci-après sont celles mentionnées à l'article 6.

- 7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :  
Les constructions devront être implantées :  
- en limite séparative, à l'intérieur d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement.  
- ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté avec un minimum de 4 m.

Si la façade de la construction présente un ou plusieurs décrochements, cette règle s'applique à chaque décrochement.

- 7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies  
Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment projeté avec un minimum de 8 m.
- 7.3 Des retraits inférieurs aux retraits de 4 m prescrits aux articles 7.1 et 7.2, sont autorisés à condition d'être au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté : pour l'agrandissement limité des bâtiments existants, les annexes de faible importance et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 7.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la distance aux limites séparatives, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.
- 7.5 Les constructions et installations destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- 7.6 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

- 8.1 Les constructions doivent être implantées, soit jointives, soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tous points des façades se faisant face, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté le plus élevé, avec un minimum de 4 m.
- 8.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la distance aux constructions non contiguës en vis-à-vis, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur.
- 8.3 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.
- 8.4 Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière à l'exception :  
- du secteur UCa dans lequel il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale sauf pour les agrandissements et les constructions jointives de constructions existantes à usage d'habitation dont l'emprise ne peut excéder au total cumulé, plus de 10 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U. (11/03/2010),

- du secteur UCb où il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les activités à usage de bureau et de commerce,
  - du secteur UCr, où il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les sites de renouvellement urbain de Bourgogne-Languedoc.
- 9.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol
- 9.3 Il n'est pas fixé de règles pour les constructions destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Prospects sur voies telles que définies à l'article 6

La hauteur en tout point de la construction (H) doit être inférieure ou égale à la distance (L) qui la sépare de la limite de voie opposée.

Cette disposition ne s'applique pas en zone UCr le long de l'allée du Roussillon et de la voie de desserte menant à l'école Descartes et à la Maison du Rugby.

Pour les bâtiments construits à l'angle de deux voies publiques, la hauteur autorisée sur la voie la plus large sera autorisée sur l'autre voie, dans une profondeur maximale de 25 m à compter de la limite (au sens de l'art. 6) avec la voie la plus large.

- 10.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur, et ce dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

- 10.3 Hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère

La hauteur maximale des constructions à l'égout des toitures ou à l'acrotère est fixée à 12 m :

- dans le secteur UCb,
- dans le secteur UCr, à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée d'une part à partir de la limite sud du parc Descartes et d'autre part à partir de l'emprise de la RN20, entre la limite sud du parc Descartes et la rue de Locarno,
- au sein de la zone UC, dans le secteur Montésouris au nord de la rue de Vilgénis.

Dans le reste de la zone, la hauteur maximale des constructions à l'égout des toitures ou à l'acrotère est fixée à 16 m (R+ 4).

- 10.4 Hauteur absolue

La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 15 m au faitage :

- dans le secteur UCb,
- dans le secteur UCr, au sein d'une bande de 30 mètres comptée d'une part à partir de la limite sud du parc Descartes et d'autre part à partir de l'emprise de la RN20, entre la limite sud du parc Descartes et la rue de Locarno,
- au sein de la zone UC, dans le secteur Montésouris au nord de la rue de Vilgénis.

Dans le reste de la zone, la hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 20 m.

- 10.5 Les dispositions visées aux articles 10.3 et 10.4 ne s'appliquent pas :

- aux agrandissements des bâtiments existants, à condition que ces agrandissements n'excèdent pas la hauteur de la construction initiale et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
- à des éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escalier, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machinerie d'ascenseur...), pour lesquels les hauteurs prescrites peuvent être dépassées, dans la limite de 2,5 m de haut et de 5 % de l'emprise de la construction concernée.
- aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif.

10.6 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les hauteurs se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatives.

#### ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

##### 11.1 Façades

Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...).

Les pignons, les toitures et édifices techniques visibles doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions du présent règlement.

Les agrandissements et les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les locaux techniques et les parkings installés en sous-sol, ne pourront émerger de plus de 1,50 m par rapport au sol fini extérieur.

En vis-à-vis de l'espace public, les façades opaques à rez-de-chaussée ne peuvent représenter plus de 50% du linéaire de façade de la construction sur rue. Cette disposition ne s'impose pas pour les aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### 11.2 Toitures

Les toitures sont de type toiture-terrasse ou toiture à pente. Les toitures monopentes sont interdites, sauf dispositions particulières ci-dessous.

Les toitures à versants présenteront une pente comprise entre 35° et 40°, sauf dispositions particulières ci-dessous.

Pour les agrandissements des constructions principales, une toiture monopente est autorisée, lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Pour les annexes de faible volume (de type véranda, garage, abris de jardin), les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Dans ce dernier cas, les pentes de toit pourront être diminuées jusqu'à 15° à condition que les volumes soient adossés à la construction principale ou à la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas en vue de permettre :

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité, contribuant à une meilleure intégration urbaine et répondant à des critères d'éco construction,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

##### 11.3 Clôtures

###### Dispositions générales

A l'alignement :

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

En limite séparative :

Les clôtures en limite séparative ne peuvent dépasser 2 m de hauteur. Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si des terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure par rapport à l'allimétrie moyenne de ces terrains.

Pour toutes les clôtures l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

###### Dispositions particulières :

Les clôtures constituées de murs pleins sont autorisées si elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante. Un dépassement de la hauteur maximale de 2 m pourra être autorisé, si le mur forme soutènement ou s'il constitue le prolongement d'un mur ancien dont la hauteur sera respectée.

Un dépassement de la hauteur de 2 mètres est admis pour les clôtures des terrains accueillant des constructions destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

##### 11.4 Saillies

Les façades édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, peuvent comporter des saillies à condition :

- qu'elles se situent à une hauteur minimale de 4,80 m à compter du niveau haut du trottoir,
- que leur profondeur n'excède pas :
  - 0,60 m lorsque l'emprise de la voie concernée entre alignements opposés ou entre limites de voie privée est inférieure ou égale à 15 m,
  - 1 m dans les autres cas.

#### ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

**NOMBRE DE PLACES EXIGÉES**

Pour toute construction, réhabilitation, restructuration, changement de destination, extension, les places de stationnement correspondant aux besoins doivent être réalisées, en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'unité foncière. Les obligations sont fixées ci-après. Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.

- 12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :
- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* avec au minimum une place par logement
- En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
- 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*
- Pour les constructions situées à 300 m au maximum des futures gares de Massy-Palaiseau et de la gare de Massy Verrières les dispositions suivantes s'appliquent :
- 1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*
- 12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*
- 12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
- 1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de *Surface de Plancher*
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.**
- 12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place par 500 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*.
- 12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtel, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services,...) : 1 place pour 4 chambres.
- 12.7 Pour les extensions, restructurations ou changements de destination à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus.
- 12.8 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* créée par logement.
- 12.9 Le changement d'affectation de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'unité foncière vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.
- 12.10 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :
- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes :
    - 2% de la *Surface de Plancher* avec un minimum d'une place par logement
    - 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne devant pas être réalisé en-deçà du premier sous-sol.

- Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1% de la *Surface de Plancher*. Les locaux doivent être intégrés à la construction et ils ne doivent pas se situer en-deçà du premier sous- sol.
  - Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat, la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la *Surface de Plancher*.
  - Pour les constructions à usage de commerce présentant une surface de vente égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la *Surface de Plancher*
  - La création d'un local dédié aux vélos est également imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m<sup>2</sup> pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.
- Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et les locaux affectés aux commerces au sein des gares, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins.**

**MODALITES DE REALISATION**

- 12.11 Pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux, au moins 2/3 des places exigées devront être réalisées en sous-sol.
- 12.12 Toutefois, des dispositions autres pourront être autorisées, pour les opérations d'une surface inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*, pour lesquelles 50% au moins des places exigées devront être couvertes, sous réserve d'une intégration architecturale harmonieuse.

**CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES**

- 12.13 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers

Dimensions des places :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m, cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.

Largeur des accès :

- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m  
plus de 40 véhicules : 5 m

Les places doubles, commandées, sont autorisées à condition d'être affectées à un seul logement.

**DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN**

12.14 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'unité foncière du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

12.15 Si le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des deux solutions ci dessus, il peut être satisfait à l'obligation de réalisation en versant à la commune, une participation prévue aux articles L 332-7-1, L 332-6-1, L 421-3, et R 332-17 du Code de l'Urbanisme(6).

#### ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les plantations existantes seront dans la mesure du possible préservées. Toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.  
Dans le cas d'opération d'ensemble le minimum de 20 % d'espace vert sera calculé en additionnant les *espaces verts* collectifs et privatifs.  
Ces dispositions ne sont pas applicables :  
- au secteur UCb,  
- au secteur UCr, pour les sites de renouvellement urbain de Bourgogne et Languedoc.
- 13.3 Les opérations de construction de logement doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200 m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 13.4 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.5 Les parcs de stationnement de surface de plus de 1 000 m<sup>2</sup> doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour non bâti, de plantation d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.
- 13.6 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- 13.7 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la superficie du terrain devant être aménagée en espaces verts, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

<sup>(6)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article L 123-1-2 est ainsi rédigé : « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

13.8 Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.9 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE UC 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Dans le secteur UCb, le coefficient d'occupation des sols est fixé à un maximum de 0,50 à l'exception des constructions à usage de bureau et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de COS.

14.2 Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Elle comprend les secteurs UE, UEc, UEf, UEg et UEI.

### ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).
- 1.4 Dans le secteur UEf toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.2.
- 1.5 Dans le secteur UEg, les commerces créant des nuisances, notamment sonores, pour l'environnement habité (ex : discothèques)

### ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Dans le périmètre soumis au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly, les constructions devront respecter les dispositions indiquées au Titre III Chapitre 4 du présent règlement.
- 2.2 Dans le secteur UEf, les constructions et installations de toutes natures à condition qu'elles soient :
  - directement nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisées par l'exploitant, **et au réseau de transport public du Grand Paris,**
  - réalisés par les clients de l'activité ferroviaire sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités directement liées au service public ferroviaire ou à l'activité de fret (entreposage, stockage, et conditionnement des marchandises).
- 2.3 Dans le reste de la zone UE :
  - 2.3.1 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière.
  - 2.3.2 La construction à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
  - 2.3.3 Les réhabilitations et restructurations des constructions existantes à usage d'habitation et leurs agrandissements mesurés dans la limite de 10% de la *Surface de Plancher* existante à la date d'approbation du PLU (11/03/2010).
  - 2.3.4 Les dépôts à l'air libre sous réserve de faire l'objet d'un aménagement les rendant invisibles de la voie publique ou des parcelles riveraines, et d'être limités à 4 m de hauteur sauf dans les secteurs UEg.
  - 2.3.5 Tout nouveau dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition à condition qu'il s'agisse de services publics ou d'intérêt collectif.

2.3.6 En outre, dans le secteur UEg :

Sont également autorisés, les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et aux transports en commun (**y compris le réseau de transport public du Grand Paris**), les constructions et installations correspondant à des activités liées à la fréquentation du pôle d'échanges et nécessaires aux voyageurs, ainsi que les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités directement liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, et conditionnement de marchandises).

- 2.4 Dans le secteur UEI, les opérations de constructions à usage d'habitation d'une superficie au moins égale à 5 000 m<sup>2</sup>.
- 2.5 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :
  - les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumises à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
  - les sous-sols peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits.
  - les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0.5m ou 1m en fonction des indications figurant sur le document graphique.
- 2.6 En application de l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme à l'intérieur du périmètre délimité sur le document graphique seuls sont admises les constructions et installations suivantes :
  - les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont admis. Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes.
  - les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* au global par terrain.

### ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les règles sont celles définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme<sup>(2)</sup>, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux servitudes de passage.
- 3.2 Dans la zone UEg, l'emprise des voies publiques ou privées doit être de 8 m minimum avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Les voies de service ne sont pas soumises à cette obligation.

<sup>(2)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111.5 est ainsi rédigé : **Art. \*\*R. 111-5** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette...).

#### ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R 111-8 à R 111-12<sup>(3)</sup>.

- 4.1 Les raccordements aux réseaux d'assainissement public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.
- 4.2 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- 4.3 Les eaux pluviales collectées doivent faire l'objet d'une gestion par stockages, dimensionnés pour un événement pluvial d'occurrence 50 ans, avec un débit de fuite au plus égal à l'équivalent de 0,7l/sec/ha.

<sup>(3)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111-8. est ainsi rédigé : **Art. \*\*R. 111-8.** - L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**Art. \*\*R. 111-9.** - Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

**Art. \*\*R. 111-10.** - En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

**Art. \*\*R. 111-11.** - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

**Art. \*\*R. 111-12.** - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Les prescriptions ci-dessus pourront être satisfaites soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle d'une opération d'ensemble.

Toutefois, une gestion par infiltration est envisageable sous réserve de sa faisabilité technique et géologique.

- 4.4 Pour les opérations de faible importance, l'article 4.3 n'est pas applicable, et le raccordement direct au réseau autorisé à condition que le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle soit au plus égal à 0,7.
- 4.5 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.6 Réseaux divers  
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.  
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

#### ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

#### ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent le long des voies et emprises publiques portées aux documents graphiques, résultant de plans d'alignement, d'emplacements réservés ou de servitudes établies en vue de la création ou de la modification de voies et d'espaces verts publics en application de l'article L 123-2 c) du code de l'urbanisme.

- 6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf dispositions ci-dessous.
- 6.2 Pour les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage, ce recul minimum est ramené à 5 m.
- 6.3 Dans la ZAC de La Bonde :  
- les constructions doivent être implantées avec un recul égal à 5 m par rapport à la route de La Bonde. Ce recul constitue une ligne d'implantation obligatoire.  
- les constructions doivent être implantées en limite de l'espace public sur le futur boulevard urbain (emplacement réservé n°6). Cet alignement constitue une ligne d'implantation obligatoire.
- 6.4 Dans le secteur UEc, les constructions doivent être implantées :  
- en limite de voies et emprises publiques,  
- ou avec un recul de 1 m minimum.

- 6.5 Dans le secteur UEg, les constructions doivent être implantées :
- en limite de voies et emprises publiques,
  - ou avec un retrait au moins égal à 5 m.
- Des retraits inférieurs à 5 m pourront être autorisés, à condition que la marge de recul soit traitée dans la continuité de l'espace public adjacent et soit libre de clôture.
- 6.6 Dans la zone UEI, les constructions à usage d'habitation devront être implantées :
- en limite des voies et emprises publiques,
  - ou avec un retrait au moins égal à 5 m.
- Le long de la RD 117, un recul de 10 m est imposé.
- 6.7 Si la façade de la construction présente un ou plusieurs décrochements, les règles définies aux 6.4, 6.5 et 6.6 s'appliquent à chaque décrochement.
- 6.8 Des implantations autres pourront être autorisées :
- 6.8.1 Pour les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément au 6.1 et qui devront respecter un recul au moins égal à celui de la construction initiale.
- 6.8.2 Pour l'agrandissement limité des bâtiments existants, restreint à 1 fois et les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 6.1, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
- 6.9 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, un dépassement des marges de reculement définies ci-dessus est autorisé au sein de l'unité foncière dans la limite de 20 cm correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.
- 6.10 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.
- 6.11 Les constructions destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

#### ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les voies définies ci-après sont celle mentionnées à l'article 6.

Les constructions devront être implantées :

- 7.1 Avec un recul au moins égal à 8 m par rapport aux limites délimitant la zone UE des zones urbaines mixtes UA/UC/UR.
- 7.2 En limite ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à réaliser avec un minimum de 4 m, par rapport aux limites séparatives internes à la zone UE.
- 7.3 Les dispositions énoncées en 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- Des retraits inférieurs à 4 m, mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté pourront être autorisés :

- Pour les agrandissements mesurés des bâtiments existants, limités à une fois sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par les articles 7.1 et 7.2.
- 7.4 Dans le secteur UEg, l'implantation en limite séparative est également autorisée dans le cas de conventions réciproques entre les riverains, passées dans le cadre d'un projet d'ensemble.
- 7.5 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la distance aux limites séparatives et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.
- 7.6 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.
- 7.7 Les constructions destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre.

#### ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tous points des façades se faisant face, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 m.
- 8.2 Des retraits inférieurs à 4 m, mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté pourront être autorisés pour l'agrandissement limité des bâtiments existants, restreint à une fois,
- 8.3 **Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris qui seraient rendus impossibles par les articles 8.1 et 8.2, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.**
- 8.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la distance aux constructions non contiguës en vis-à-vis et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.
- 8.5 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'emprise au sol de toute construction ne doit pas excéder :
- 65 % de l'unité foncière dans les secteurs UEf et Ueg,
  - 40 % de l'unité foncière pour les opérations de constructions à usage d'habitation dans le secteur UEI,

- 50 % de la superficie de l'unité foncière dans le reste de la zone.
- 9.2 Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 9.1, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.  
Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.
- 9.3 Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans le secteur UEc
- 9.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

#### ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Prospects sur voies telles que définies à l'article 6.  
La hauteur en tout point (H) doit être inférieure ou égale à la distance (L) qui la sépare de l'alignement opposé.
- 10.2 Hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère
- 10.2.1 Dans le secteur UEc, cette hauteur est fixée à 18 m avec possibilité d'atteindre 20 m pour au maximum 10 % de l'emprise au sol du bâtiment.
- 10.2.2 Dans le secteur UEf, la hauteur maximale de toute construction est fixée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère.
- 10.2.3 Dans le secteur UEg la hauteur maximale, de toute construction, mesurée à partir de la cote 84.00 NGF est fixée à 18 m.
- 10.2.4 Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder 12 m. Cette hauteur pourra atteindre 15 m pour au maximum 20 % de l'emprise au sol du bâtiment.
- 10.3 Hauteur absolue
- 10.3.1 Dans le secteur UEc, cette hauteur est fixée à 21 m maximum.
- 10.3.2 Dans le secteur UEf, cette hauteur est fixée à 13 m maximum.
- 10.3.3 Dans le secteur UEg, cette hauteur est fixée à 21 m au-dessus de la cote 84.00 NGF. Cette hauteur peut être dépassée pour la construction d'un signal architectural et urbain, sans pouvoir excéder 30 m sous réserve qu'il s'inscrive dans le cadre d'un projet d'ensemble et que la surface d'emprise au sol, ou au-dessus des 18 m autorisés, soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- 10.3.4 Dans le reste de la zone, cette hauteur est fixée à un maximum de 15 m.
- 10.4 Les dispositions visées aux articles 10.2 et 10.3 ne s'appliquent pas :
- aux agrandissements des bâtiments existants, à condition que ces agrandissements n'excèdent pas la hauteur de la construction initiale et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
  - aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- aux équipements techniques de superstructure, nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils n'excèdent pas plus de 3 m la hauteur maximale et qu'ils ne représentent pas plus de 10 % de l'emprise au sol.
  - aux ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées.
- 10.5 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte dans la mesure de la hauteur et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.
- 10.6 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les hauteurs se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

#### ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.
- 11.2 L'unité de l'ensemble des bâtiments doit être recherchée dans la composition de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes parties des programmes projetés.  
Toutefois, une partie de ces programmes pourra être traitée de façon singulière afin d'apporter une diversification de l'aspect des bâtiments, ou de constituer un repère urbain.
- 11.3 La polychromie des façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.4 Les parties de bâtiments revêtues en bardage métallique le seront en pose à ondes ou nervures horizontales, ou en panneaux.
- 11.5 Les pignons aveugles orientés vers les voies publiques devront être évités, en cas d'impossibilité, ils feront l'objet d'un traitement architectural de qualité.
- 11.6 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.7 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le nivellement naturel du terrain.
- 11.8 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.9 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment, soit à la clôture lorsqu'elle existe.
- 11.10 Les clôtures

#### Dispositions générales

A l'alignement :

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

En limite séparative :

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure par rapport à l'altimétrie moyenne des terrains contigus.

Pour toutes les clôtures l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Dispositions particulières :

Les clôtures constituées de murs pleins sont autorisées si elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante. Un dépassement de la hauteur maximale de 2 m pourra être autorisé, si le mur forme soutènement ou s'il constitue le prolongement d'un mur ancien dont la hauteur sera respectée.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

#### ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

##### NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, réhabilitation, restructuration, changement de destination, extension, les places de stationnement correspondant aux besoins doivent être réalisées, en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'unité foncière. Les obligations sont fixées ci-après. Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.

- 12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :  
1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* avec au minimum une place par logement
- En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :  
1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*
- Pour les constructions situées à 300 m au maximum des futures gares de Massy-Palaiseau et de la gare de Massy Verrières les dispositions suivantes s'appliquent :  
1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*
- 12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :  
1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*
- 12.4 Pour les constructions à usage de commerces :  
1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de *Surface de Plancher*
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.
- 12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place par 500 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*

- 12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtel, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services ...) :  
1 place pour 4 chambres.
- 12.7 Pour les extensions, restructurations ou changements de destination à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus,
- 12.8 Pour les extensions, les restructurations ou les changements d'affectation de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* créée par logement.
- 12.9 Le changement d'affectation de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'unité foncière vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.
- 12.10 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :
- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes :
    - 2% de la *Surface de Plancher* avec un minimum d'une place par logement,
    - 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez de chaussée, le solde ne devant pas être réalisé en-deçà du premier sous-sol.
  - Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1% de la *Surface de Plancher*. Les locaux doivent être intégrés à la construction et ils ne doivent pas se situer en-deçà du premier sous-sol.
  - Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat, la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la *Surface de Plancher*.
  - Pour les constructions à usage de commerce présentant une surface de vente égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la *Surface de Plancher*.
  - La création d'un local dédié aux vélos est également imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m<sup>2</sup> pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.
  - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et les locaux affectés aux commerces au sein des gares, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins.

##### CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.11 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers

Dimensions des places :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- 5,50 m, cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.

Largeur des accès :

- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
- plus de 40 véhicules : 5 m

12.12 Dans la ZAC de La Bonde, les espaces de stationnement et de livraison devront être implantés à l'arrière des bâtiments.

#### DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.13 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'unité foncière du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- o Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- o Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

12.14 Si le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des deux solutions ci dessus, il peut être satisfait à l'obligation de réalisation en versant à la commune, une participation prévue aux articles L 332-7-1, L 332-6-1, L 421-3, et R 332-17 du Code de l'Urbanisme(6).

#### ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes seront dans la mesure du possible préservées. Toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.

13.2 Les espaces verts des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière. Cette obligation n'est pas applicable au secteur UEc.

13.3 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 400 m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière. Dans la zone UEI, pour les opérations à usage d'habitation, ce seuil est porté à un arbre de tige par fraction de 200 m<sup>2</sup> de superficie foncière.

<sup>(6)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article L 123-1-2 est ainsi rédigé : « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

13.4 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

13.5 Les parcs de stationnement de surface de plus de 1 000 m<sup>2</sup> doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour non bâti, de plantations d'arbres d'alignement, et être recoupés par des plantations arbustives.

13.6 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les retraits des constructions définis à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques et à l'article 7.1, par rapport aux limites de zones UA/UC/UR devront être aménagés en espaces verts, pour au moins 50 % de leur surface. Cette dernière disposition n'est pas applicable dans le secteur UEc.

Le plan d'aménagement de ces espaces doit être joint à toute demande d'autorisation de construire.

13.7 Dans la ZAC de La Bonde :

- les espaces non constitués par des voiries, des espaces de service et du stationnement doivent être de pleine terre et plantés,
- les espaces de recul des constructions par rapport à la route de la Bonde définis à l'article 6 devront être aménagés en espaces vert pour au moins 90 % de leur surface.

13.8 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une rénovation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la superficie du terrain devant être aménagée en espaces verts et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

13.9 Les dispositions fixées aux alinéas 13.1 à 13.8 ne s'appliquent pas aux emprises, constructions, installations et dépôts liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UE 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans l'ensemble de la zone.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Elle comprend les secteurs UR, URa, URc et URo.

### ARTICLE UR 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage d'activités et d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées soumises à autorisation sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les constructions à usage artisanal, industriel et commercial créant des nuisances pour l'environnement habité, notamment sonores, olfactives ou pouvant générer un trafic supplémentaire (ex : discothèques, activités d'entretien et de réparation automobiles).
- 1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).
- 1.5 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

### ARTICLE UR 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les activités artisanales à condition de ne pas excéder 200 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*,
- 2.2 Les constructions à usage de bureaux à condition de ne pas excéder 500 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*
- 2.3 Les constructions à usage de commerce à condition de ne pas excéder 300m<sup>2</sup> de surface de vente, sauf dans les secteurs URa et URc où ce maximum est porté à 800 m<sup>2</sup>,
- 2.4 Les agrandissements limités des activités industrielles existantes(1) à condition, de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale, et de respecter les trois règles cumulatives suivantes à la date de la demande :
  - la *Surface de Plancher* créée est inférieure à 20% de la *Surface de Plancher* existante ;
  - l'emprise au sol nouvelle est inférieure à 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants ;
  - l'agrandissement envisagé est directement lié à la destination de la construction existante.
- 2.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.6 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :
  - les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumise à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.

(1) Existantes à la date d'approbation du présent PLU

- les *sous-sols* peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits
- les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique.

- 2.7 A l'intérieur du secteur URa, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que les travaux et aménagements se traduisent par une augmentation totale de la *Surface de Plancher* inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> par logement à compter de la date d'entrée en application du présent règlement.

### ARTICLE UR 3 ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les règles sont celles définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme<sup>(2)</sup>, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux servitudes de passage.

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m <sup>2</sup> de <i>Surface de Plancher</i>	Plus de 20 logements ou 2000 m <sup>2</sup> de <i>Surface de Plancher</i>
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette...).

### ARTICLE UR 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R 111-8 à R 111-12 (3).

<sup>(2)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111.5 est ainsi rédigé : **Art. \*\*R. 111-5** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des condition répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

<sup>(3)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111-8. est ainsi rédigé : **Art. \*\*R. 111-8.** - L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des condition conformes aux règlements en vigueur.

**Art. \*\*R. 111-9.** - Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

**Art. \*\*R. 111-10.** - En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

- 4.1 Les raccordements aux réseaux d'assainissement public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.
- 4.2 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- 4.3 Les eaux pluviales collectées doivent faire l'objet d'une gestion par stockages dimensionnés pour un événement pluvial d'occurrence 50 ans, avec un débit de fuite au plus égal à l'équivalent de 0,7l/sec/ha.  
Les prescriptions ci-dessus pourront être satisfaites soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle d'une opération d'ensemble.  
Toutefois, une gestion par infiltration est envisageable sous réserve de sa faisabilité technique et géologique.
- 4.4 Pour les opérations de faible importance, l'article 4.3 n'est pas applicable, et le raccordement direct au réseau autorisé à condition que le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle soit au plus égal à 0,7.
- 4.5 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.6 Réseaux divers  
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.  
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

#### ARTICLE UR 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

**Art. \*\*R. 111-11.** - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

**Art. \*\*R. 111-12.** - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

#### ARTICLE UR 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions s'appliquent également le long des voies privées accessibles aux automobiles ouvertes à la circulation, à l'exception des accès aux parcs de stationnement.

- 6.1 Les constructions, hors balcons, modénatures, terrasses et perrons, doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques sauf dispositions ci-dessous :
- 6.2 Dans le secteur URa, les constructions doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit avec un recul au moins égal à 5 m.  
Les saillies des façades édifiées en limite de voies sont réglementées par l'article 11.4.
- 6.3 Dans le secteur URc, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la voie, dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions principales contiguës.
- 6.4 Des implantations autres pourront être autorisées :
- 6.4.1 lorsque les constructions principales des parcelles contiguës sont implantées avec un recul inférieur à 5m. Dans ce cas l'implantation devra être réalisée avec un recul inclus dans la marge déterminée par les alignements des constructions des parcelles contiguës,
- 6.4.2 pour les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément aux articles 6.1, 6.2 ou 6.3 et qui devront respecter un recul au moins égal à celui de la construction initiale.
- 6.4.3 pour l'agrandissement limité et *restreint à 1 seule fois* des bâtiments existants, les annexes, de faible importance, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par les articles 6.1, 6.2 ou 6.3 et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
- 6.5 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, un dépassement des marges de reculement définies ci-dessus est autorisé au sein de l'unité foncière dans la limite de 20 cm correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.
- 6.6 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### ARTICLE UR 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les voies définies ci-après sont celles mentionnées à l'article 6.

- 7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.
- 7.1.1 A l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir des voies, les constructions devront être implantées :

Dans le secteur URo :

- avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 m.

Dans le reste de la zone :

- en limite séparative,
- ou avec un recul au moins égal à :
  - la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 8 m, lorsque la ou les façades orientées vers ces limites comportent des baies principales,
  - la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans les autres cas.

Si la façade de la construction présente un ou plusieurs décrochements, cette règle s'applique à chaque décrochement.

Dans le secteur URc, pour les constructions implantées en retrait de la limite séparative, la continuité du front de rue à l'alignement sera réalisée par un mur plein ou par un mur bahut surmonté d'une grille.

7.1.2 Au-delà d'une bande de 20 m comptée à partir des voies, les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative :
  - au droit des constructions existantes déjà implantées en limite sur les parcelles contiguës, à condition de ne pas excéder les héberges de ces constructions existantes.
  - pour les constructions ou parties de construction n'excédant pas à l'aplomb de la limite :
    - 3 m au faitage et 2,50 m à l'égout, s'il s'agit d'une construction à toiture monopente,
    - 4 m au faitage et 2,50 m à l'égout, s'il s'agit d'une construction à toiture d'au moins 2 pentes,
    - 3 m à l'acrotère, s'il s'agit d'une construction à toiture terrasse.
- soit avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 4 m.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies :  
La règle d'implantation est celle définie à l'article 7.1.2.

7.3 Des retraits inférieurs aux retraits de 4 m prescrits aux articles 7.1 et 7.2, sont autorisés à condition d'être au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté pour l'agrandissement des bâtiments existants, *restreint à 1 fois*, les annexes de faible importance, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7.4 Implantation par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies pour les terrains présentant une profondeur de moins de 20 m comptée à partir de l'alignement.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition de respecter les conditions suivantes :
  - la hauteur maximale de la construction sera conforme aux règles de l'article 7.1.2.
  - une hauteur absolue de 7 m est autorisée sur une longueur n'excédant pas 10 m et 50 % de la limite.
- soit avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 4 m.

7.5 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la distance aux limites séparatives et ce, dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

7.6 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### ARTICLE UR 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les constructions doivent être soit jointives, soit être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tous points des façades se faisant face, soit au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 m.

8.2 Des retraits inférieurs à 4 m, mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté pourront être autorisés pour l'agrandissement limité des bâtiments existants, restreint à 1 fois, les annexes de faible importance, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 8.1, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

8.3 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la distance aux constructions non contiguës en vis-à-vis et ce, dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

8.4 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### ARTICLE UR 9 EMPRISE AU SOL

9.1 La projection au sol des différents niveaux de toute constructions, hors balcons, mais y compris annexes ne doit pas excéder :
 

- dans le secteur URa, l'emprise au sol est limitée à l'emprise existante à la date d'entrée en application du présent règlement augmentée de 20 m<sup>2</sup> au maximum par logement,
- dans le secteur URc, 100 % pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de l'unité foncière, et 40 % pour le reste de l'unité foncière,
- dans le reste de la zone, 45 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol et ce, dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

9.3 Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossibles par l'article 9.1, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

**ARTICLE UR 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 *Prospects* sur voies telles que définies à l'article 6.  
La hauteur (H) en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à la distance (L) qui la sépare de l'alignement opposé.
- 10.2 *Hauteur à l'égout des toitures* :  
Dans le secteur URa, la hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.  
Dans le secteur URc, la hauteur maximale de toute construction est fixée à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.  
Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder 7 m.
- 10.3 *Hauteur absolue* :  
Dans le secteur URa, la hauteur maximale de toute construction est fixée 16 m au faîtage. Pour les constructions mitoyennes dont le faîtage est de hauteur identique, celle-ci ne pourra être modifiée  
Dans le secteur URc, cette hauteur est fixée à un maximum de 13 m.  
Dans le reste de la zone, cette hauteur est limitée à 4 m au-dessus de celle de l'égout de toiture du bâtiment sans pouvoir excéder 11 m.
- 10.4 Les dispositions visées aux articles 10.2 et 10.3 ne s'appliquent pas :  
- aux agrandissements des bâtiments existants, à condition que ces agrandissements n'excèdent pas la hauteur de la construction initiale et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux ;  
- à des éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escalier, attiques, auvents, signal urbain...) ou techniques, (cheminée, machinerie d'ascenseur, local climatisation ...), pour lesquels les hauteurs prescrites peuvent être dépassées, dans la limite de 2,5 m de haut et de 5 % de l'emprise de la construction concernée ;  
- aux équipements destinés aux services publics ou d'intérêt collectif (chaufferie, lieu de culte...).
- 10.5 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les hauteurs se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatives.
- 10.6 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur et ce, dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

**ARTICLE UR 11 ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

**11.1 Façades**

Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...).

Les pignons, les toitures et édifices techniques visibles ne peuvent émerger de plus d'1 m par rapport à la construction principale et doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions du présent règlement.

Les agrandissements et les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les locaux techniques et les parkings installés en *sous-sol*, ne pourront émerger de plus de 1.50 m par rapport au sol fini extérieur.

Sur rue, les façades aveugles à rez-de-chaussée ne peuvent représenter plus de 50 % du linéaire de façade de la construction sur rue

**11.2 Toitures**

Les toitures monopentes sont interdites, sauf dispositions particulières ci-dessous.

Les toitures à versants présenteront une pente comprise entre 35° et 40°, sauf dispositions particulières ci-dessous.

Pour les agrandissements des constructions principales, une toiture monopente est autorisée, lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Pour les annexes de faible volume (de type véranda, garage, abris de jardin), les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Dans ces cas, les pentes de toit pourront être diminuées jusqu'à 15° à condition que les volumes soient adossés à la construction principale ou à la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas en vue de permettre :

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité, contribuant à une meilleure intégration urbaine et répondant à des critères d'éco-construction,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants,

**11.3 Clôtures****Dispositions générales**

A l'alignement :

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

En limite séparative :

Les clôtures en limite séparative ne peuvent dépasser 2 m de hauteur. Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si des terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure par rapport à l'altimétrie moyenne de ces terrains.

Pour toutes les clôtures l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

**Dispositions particulières :**

Les clôtures constituées de mur plein sont autorisées si elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante. Un dépassement de la hauteur maximale de 2 m pourra être autorisé, si le mur forme soutènement ou s'il constitue le prolongement d'un mur ancien dont la hauteur sera respectée.

Le long de la RN 20, les murs de clôture pourront avoir une hauteur de 2,50 m.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

#### 11.4 Saillies

Les façades édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, pourront comporter des saillies à condition :

- qu'elles se situent à une hauteur minimale de 4,80 m à compter du niveau haut du trottoir,
- que leur profondeur n'excède pas :
  - 0,60 m lorsque l'emprise de la voie concernée entre alignements ou entre limites de voie privée est inférieure ou égale à 15 m,
  - 1 m dans les autres cas.

### ARTICLE UR 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, réhabilitation, restructuration, changement de destination, extension, les places de stationnement correspondant aux besoins doivent être réalisées, en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'unité foncière. Les obligations sont fixées ci-après. Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.

#### 12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* avec au minimum une place par logement

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### 12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*

Pour les constructions situées à 300 m au maximum des futures gares de Massy-Palaiseau et de la gare de Massy Verrières les dispositions suivantes s'appliquent :

1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*

#### 12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :

1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*

#### 12.4 Pour les constructions à usage de commerces :

1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de *Surface de Plancher*

#### 12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place par 500 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*

- 12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtel, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services,...) :  
1 place pour 4 chambres.
- 12.7 Pour les extensions, restructurations ou changements de destination à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus,
- 12.8 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* créée par logement.
- 12.9 Le changement d'affectation de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'unité foncière vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.
- 12.10 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :
- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes :
    - 2% de la *Surface de Plancher* avec un minimum d'une place par logement
    - 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne devant pas être réalisé en-deçà du premier *sous-sol*.
  - Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1% de la *Surface de Plancher*. Les locaux doivent être intégrés à la construction et ils ne doivent pas se situer en-deçà du premier sous- sol.
  - Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat, la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la *Surface de Plancher*.
  - Pour les constructions à usage de commerce présentant une surface de vente égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la *Surface de Plancher*.
  - La création d'un local dédié aux vélos est également imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m<sup>2</sup> pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez de chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier *sous-sol*.
- Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins.**

#### MODALITES DE REALISATION

- 12.11 Pour les constructions à usage d'habitat individuel, au-delà du T2, la moitié des places exigées sera couverte ou intégrée à la construction.  
Dans les opérations d'ensemble d'habitat individuel ces places couvertes pourront être regroupées par 4 places maximum lorsqu'elles sont réalisées en superstructure.

12.12 Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation comportant plusieurs logements, de bureaux, au moins 50 % des places exigées devront être réalisées en sous-sol.

Toutefois, des dispositions autres pourront être autorisées, pour les opérations d'une surface inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*, pour lesquelles 50 % au moins des places exigées pourront être intégrées à la construction, sous réserve d'une intégration architecturale harmonieuse.

#### CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.13 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers

Dimensions des places :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m, cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.

Largeur des accès :

- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m  
plus de 40 véhicules : 5 m

Les places doubles, commandées, sont autorisées à condition d'être affectées à un seul logement.

#### DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.14 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'unité foncière du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

12.15 Si le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des deux solutions ci dessus, il peut être satisfait à l'obligation de réalisation en versant à la commune, une participation prévue aux articles L 332-7-1, L 332-6-1, L 421-3, et R 332-17 du Code de l'Urbanisme<sup>(6)</sup>.

#### ARTICLE UR 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

<sup>(6)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article L 123-1-2 est ainsi rédigé : « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

13.1 Les plantations existantes seront dans la mesure du possible préservées. Toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.

13.2 Les *espaces verts* des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas d'opération d'ensemble le minimum de 30 % d'espace vert sera calculé en additionnant les *espaces verts* collectifs et privatifs.

13.3 Les opérations de constructions de logement doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre de tige* par fraction de 200 m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.

13.4 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un *arbre de tige* pour 4 places.

13.5 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Le plan d'aménagement de ces espaces doit être joint à toute demande d'autorisation de construire.

13.6 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.7 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la superficie du terrain devant être aménagée en espaces verts et ce, dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

#### ARTICLE UR 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Dans le secteur URa, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

14.2 Dans le secteur URc, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

14.3 Dans le reste de la zone, le coefficient d'occupation des sols est fixé à un maximum de 0,55.

14.4 Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 UPA

Il s'agit d'une des zones de la ZAC Place Victor Basch approuvée par Délibération du Conseil municipal du 10 avril 1991.

Recommandations et principes de précaution liés à la situation environnementale des terrains : voir chapitre 5 du titre III du présent règlement.

Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.a – ZAC Place Victor Basch.

### ARTICLE 1 UPA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les activités industrielles soumises ou non à autorisation ou à déclaration,
- 1.2 Les activités présentant des risques pour l'environnement habité (ex : stockage de produits inflammables, stations services).
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

### ARTICLE 1UPA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les activités relatives à l'entretien des voies et bâtiments communaux, sous réserve qu'elles ne présentent, en façade sur rue, que des bureaux, à l'exclusion des garages, ateliers ou stockage de matériaux.
- 2.2 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :
  - les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumises à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
  - **les sous sols peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules ou qu'ils soient nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits.**
  - les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique.
- 2.3 **Les constructions et installations 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 nécessaires à l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris.**

### ARTICLE 1 UPA 3 ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Le secteur est accessible en voiture depuis les rues Victor Basch et de la Division Leclerc. Les rampes d'accès, si elles existent, devront comporter une plage horizontale d'au moins un mètre à partir de la limite d'emprise du bâtiment.
- 3.2 Aucun accès automobile sur les parcelles privatives n'est autorisé depuis la Place Victor Basch, ni sur une longueur de douze mètres à partir de l'alignement de la Place, ni sous les emprises des constructions établies au-dessus des voies publiques.

Ces restrictions d'accès sont confirmées sur le document graphique.

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette...).

### ARTICLE 1 UPA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R 111-8 à R 111-12 (3).

- 4.1 Les raccordements aux réseaux d'assainissement public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.
- 4.2 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

<sup>9)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111-8, est ainsi rédigé : **Art. \*\*R. 111-8.** - L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**Art. \*\*R. 111-9.** - Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

**Art. \*\*R. 111-10.** - En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

**Art. \*\*R. 111-11.** - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

**Art. \*\*R. 111-12.** - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

- 4.3 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.4 Réseaux divers  
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.  
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

#### ARTICLE 1 UPA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

#### ARTICLE 1 UPA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions doivent s'implanter obligatoirement sur les limites précisées sur le plan de détail.  
Des retrais sont autorisés dans les étages pour constituer des loggias, à condition que des éléments architecturaux (balustrades, pergolas, corniches, colonnades, etc...) marquent la permanence de l'implantation obligatoire jusqu'au sommet des immeubles.  
Une galerie couverte, d'une largeur de 3,5 m, est imposée en rez-de-chaussée de tous les immeubles ceinturant la place.
- 6.2 En dehors des implantations obligatoires, les constructions peuvent s'implanter en retrait.  
Des saillies sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 1,5 m et qu'elles soient à 5 m au-dessus du sol fini de la voie, sur une longueur n'excédant pas les deux-tiers de la façade du bâtiment.
- 6.3 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, un dépassement des marges de reculement définies ci-dessus est autorisé au sein de l'unité foncière dans la limite de 20 cm correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.
- 6.4 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### ARTICLE 1 UPA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Sur une profondeur de 18 m à partir de la limite d'implantation (obligatoire ou facultative), les constructions pourront être construites en mitoyenneté sur les limites séparatives.
- 7.2 Au-delà de cette distance, les constructions pourront être, soit mitoyennes sur une hauteur de 4,5 mètres maximum, soit construites avec un recul égal à la moitié de leur hauteur moins trois mètres ( $L = H/2 - 3$  m). Ce recul devra être au minimum de 4,5 m.

- 7.3 Au cas où une servitude de cour commune serait établie entre deux propriétés voisines, soit à l'amiable, soit en application des dispositions prévues aux articles L 471-1 et R 471-1 du Code de l'Urbanisme, les règles applicables aux constructions sont celles de l'article 1 UPA 8 ci-dessous.
- 7.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, un dépassement dans les marges de reculement définies ci-dessus est autorisé dans la limite de 20 cm, correspondants à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.
- 7.5 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### ARTICLE 1 UPA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

- 8.1 Les constructions devront être établies de telle manière que depuis les allèges de tous les balcons ou fenêtres correspondants à des bureaux ou à des pièces habitables nouvellement créées, aucun point d'une façade opposée à la fenêtre ne soit vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à l'horizontale.
- 8.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la distance aux constructions non contiguës en vis-à-vis, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur.
- 8.3 En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### ARTICLE 1 UPA 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### ARTICLE 1 UPA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale des constructions est fixée au niveau 100,5 NGF pour un terrain naturel de 69 NGF. Pour donner un critère monumental à la place, il est préconisé que l'acrotère règne au niveau 100,5 NGF.
- 10.2 Un retour des constructions à la même hauteur est souhaité sur les voies d'accès à la place sur une longueur minimum de dix mètres.
- 10.3 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les hauteurs se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatives.
- 10.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

**ARTICLE 1 UPA 11 ASPECT EXTERIEUR**11.1 Façades

Les façades de la Place Victor Basch et les retours des voies latérales sur une profondeur minimum de dix mètres feront l'objet d'une unité de traitement architectural.

Sur l'ensemble du secteur, les façades devront s'harmoniser avec celles de la ZAC Carnot-Gare TGV.

Elles seront caractérisées par une dominante d'éléments horizontaux et continus :

- Les matériaux préconisés sont l'aluminium de teinte claire, l'acier inoxydable, les pierres pelliculaires à caractère brillant,
- Les vitrages seront de préférence de teinte claire.

11.2 Toitures

Une importance particulière sera accordée au traitement des toitures-terrasses des bâtiments bas, susceptibles d'être visibles depuis le chemin de fer ou depuis les constructions voisines. Pour les bâtiments bas, en cas de toiture-terrasse, seules sont autorisées les terrasses plantées, gravillonnées ou dallées. Sont exclues, les toitures terrasses réalisées en matériaux noirs sans protection.

11.3 Clôtures

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

**ARTICLE 1 UPA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES****NOMBRE DE PLACES EXIGEES**

Pour toute construction, réhabilitation, restructuration, changement de destination, extension, les places de stationnement correspondant aux besoins doivent être réalisées, en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'unité foncière. Les obligations sont fixées ci-après. Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.

## 12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* avec au minimum une place par logement

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

## 12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*

## 12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :

1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*

## 12.4 Pour les constructions à usage de commerces :

1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de *Surface de Plancher*

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place par 500 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*.

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtel, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services,...) :  
1 place pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, restructurations ou changements de destination à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* créée.

12.8 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* créée par logement.

12.9 Le changement d'affectation de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'unité foncière vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.10 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes :

- 2% de la *Surface de Plancher* avec un minimum d'une place par logement ;
- 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne devant pas être réalisé en-deçà du premier *sous-sol*.

- Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1% de la *Surface de Plancher*. Les locaux doivent être intégrés à la construction et ils ne doivent pas se situer en-deçà du premier sous- sol.

- Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat, la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la *Surface de Plancher*.

- Pour les constructions à usage de commerce présentant une surface de vente égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la *Surface de Plancher* .

- La création d'un local dédié aux vélos est également imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m<sup>2</sup> pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier *sous-sol*.

**CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES**

12.11 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers

Dimensions des places :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m, cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m

Largeur des accès :

- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m  
plus de 40 véhicules : 5 m

12.12 Les parcs de stationnement destinés aux besoins des bureaux et des logements seront enterrés ou couverts. Ils pourront être construits en élévation, à condition d'être recouverts, soit par des constructions, soit par des dalles jardins.

Les rampes d'accès seront fermées par des portes situées au niveau de la rue.

**DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN**

12.13 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'unité foncière du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

12.14 Si le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des deux solutions ci dessus, il peut être satisfait à l'obligation de réalisation en versant à la commune, une participation prévue aux articles L. 332-7-1, L. 332-6-1, L. 421-3, et R. 332-17 du Code de l'Urbanisme<sup>(6)</sup>.

**ARTICLE 1 UPA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tous les espaces résiduels et les dalles accessibles seront traités avec soin.

<sup>(6)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article L. 123-1-2 est ainsi rédigé : « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

**ARTICLE 1 UPA 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

La Surface de Plancher autorisée ne pourra dépasser 79 000 m<sup>2</sup>.

Cette surface maximale se décompose par îlots, comme suit (voir plan de détail) :

- 1 UPA a	:	35 000 m <sup>2</sup>
- 1 UPA b	:	25 000 m <sup>2</sup>
- 1 UPA c	:	19 000 m <sup>2</sup>
		<u>79 000 m<sup>2</sup></u>

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit des zones naturelles composées des secteurs : N, Np, NL, NLC et NC

### ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes constructions, installations et ouvrages à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- 1.2 Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 421-19 du code de l'urbanisme à l'exception des aires de stationnement, de jeux et de sports ouverts au public et de ceux visés à l'article 2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).
- 1.4 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.
- 1.5 Dans les secteurs de risques naturels liés aux inondations indiqués au document graphique, il est interdit de construire sur sous-sol enterré.
- 1.6 Dans le périmètre soumis au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly, les constructions indiquées au Titre III Chapitre 4 du présent règlement.

### ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Dans le périmètre soumis au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly, les constructions devront respecter les dispositions indiquées au Titre III Chapitre 4 du présent règlement.
- 2.2 Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation ou l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif, la reconstruction ou l'agrandissement limité des constructions existantes.
- 2.3 Dans le secteur N de Vilgénis peuvent être autorisées les aires de stationnement paysagées privées, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique de ces espaces.  
En outre, dans le secteur Nc, peuvent être autorisés l'amélioration, la reconstruction ou l'agrandissement limité des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (11/03/2010).
- 2.4 Dans le secteur Np, peuvent être autorisés les équipements légers destinés à recevoir du public et des loisirs, sous réserve que :
  - leur nature soit justifiée par cette ouverture au public ;
  - ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique de ces espaces ;
  - leur gestion n'entraîne pas leur altération.
- 2.5 Dans le secteur NL, peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique de ces espaces :
  - les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être destinés aux sports et aux loisirs ou d'intérêts liés à cette vocation,
  - les équipements légers destinés à recevoir du public et des loisirs,
  - les parcs de stationnement paysagés.

- 2.6 La construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension, y compris les travaux de maintenance et de modification des ouvrages existants.

En outre, dans le secteur NLC, peuvent être autorisées :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être destinés aux sports et aux loisirs ou d'intérêts liés à cette vocation,
  - les extensions des commerces existants dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*.
- 2.7 Dans les secteurs de risques naturels liés aux inondations indiqués au document graphique, le plancher bas des constructions doit être à plus de 50 cm du sol naturel.
  - 2.8 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :
    - les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumises à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
    - les sous sols peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits
    - les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique.
  - 2.9 **Les constructions et installations 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 nécessaires à l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris.**

### ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Dans les secteurs Np, Nc, NI, et Nlc :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les règles sont celles définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme<sup>(2)</sup>, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux servitudes de passage.

- 3.2 Sans objet dans le reste de la zone.

### ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R 111-8 à R 111-12(3).

<sup>(2)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111.5 est ainsi rédigé : **Art. R. 111-5** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 4.1 Les raccordements aux réseaux d'assainissement public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.
- 4.2 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- 4.3 Les eaux pluviales collectées doivent faire l'objet d'une gestion par stockages dimensionnés pour un événement pluvial d'occurrence 50 ans, avec un débit de fuite au plus égal à l'équivalent de 0.7l/sec/ha.  
Les prescriptions ci-dessus pourront être satisfaites soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle d'une opération d'ensemble.  
Toutefois, une gestion par infiltration est envisageable sous réserve de sa faisabilité technique et géologique.
- 4.4 Pour les opérations de faible importance, l'article 4.3 n'est pas applicable, et le raccordement direct au réseau autorisé à condition que le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle soit au plus égal à 0,7.
- 4.5 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.6 Réseaux divers  
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.

<sup>6)</sup> Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article R 111-8. est ainsi rédigé : **Art. \*\*R. 111-8.** - L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**Art. \*\*R. 111-9.** - Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

**Art. \*\*R. 111-10.** - En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

**Art. \*\*R. 111-11.** - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

**Art. \*\*R. 111-12.** - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

#### ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

#### ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions devront être implantées :
- Soit en limite des voies et emprises publiques,
  - Soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.
- 6.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, un dépassement dans les marges de reculement définies ci-dessus est autorisé dans la limite de 20 cm correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

#### ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les constructions devront être implantées :
- en limite séparative,
  - en retrait avec un minimum de 1 mètre.
- 7.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, un dépassement des marges de reculement définies ci-dessus est autorisé au sein de l'unité foncière dans la limite de 20 cm correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

#### ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Dans le secteur N1c, l'emprise au sol maximum des constructions autorisées est fixée à 15 %.

#### ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 *Prospects* sur voies telles que définies à l'article 6.  
La hauteur (H) en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à la distance (L) qui la sépare de l'alignement opposé.
- 10.2 *Hauteur à l'égout des toitures*  
La hauteur maximale de toute construction est fixée à 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- 10.3 *Hauteur absolue*  
Cette hauteur est fixée à un maximum de 11 m.

- 10.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

#### ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- 11.2 Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...).
- 11.3 Les pignons, les toitures et édifices techniques visibles qui émergent de plus d'1 m par rapport à la construction principale doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions du présent règlement.
- 11.4 Les agrandissements et les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 11.5 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

#### ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

##### NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, réhabilitation, restructuration, changement d'affectation, extension, les places de stationnement correspondant aux besoins devront être réalisées, en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'unité foncière. Les obligations sont fixées ci-après. Le nombre de places exigé est arrondi à l'unité la plus proche.

- 12.1 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 500 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher*.
- 12.2 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* existante et créée.
- 12.3 1 place par 40 m<sup>2</sup> de *Surface de Plancher* pour les autres destinations.

##### CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

- 12.4 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers

Dimensions des places :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m, cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m

Largeur des accès :

- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m  
plus de 40 véhicules : 5 m

#### DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'unité foncière du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

Si le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des deux solutions ci dessus, il peut être satisfait à l'obligation de réalisation en versant à la commune, une participation prévue aux articles L 332-7-1, L 332-6-1, L 421-3, et R 332-17 du Code de l'Urbanisme(6).

#### ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les plantations existantes doivent être préservées, toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.
- 13.2 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.3 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Le plan d'aménagement de ces espaces doit être joint à toute demande d'autorisation de construire.
- 13.4 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.5 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la superficie du terrain devant être aménagée en espaces verts, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.
- 13.6 Les dispositions fixées aux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux emprises du domaine public ferroviaire.
- 13.7

(6) Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article L 123-1-2 est ainsi rédigé : « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

**ARTICLE N 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet



**C1.**

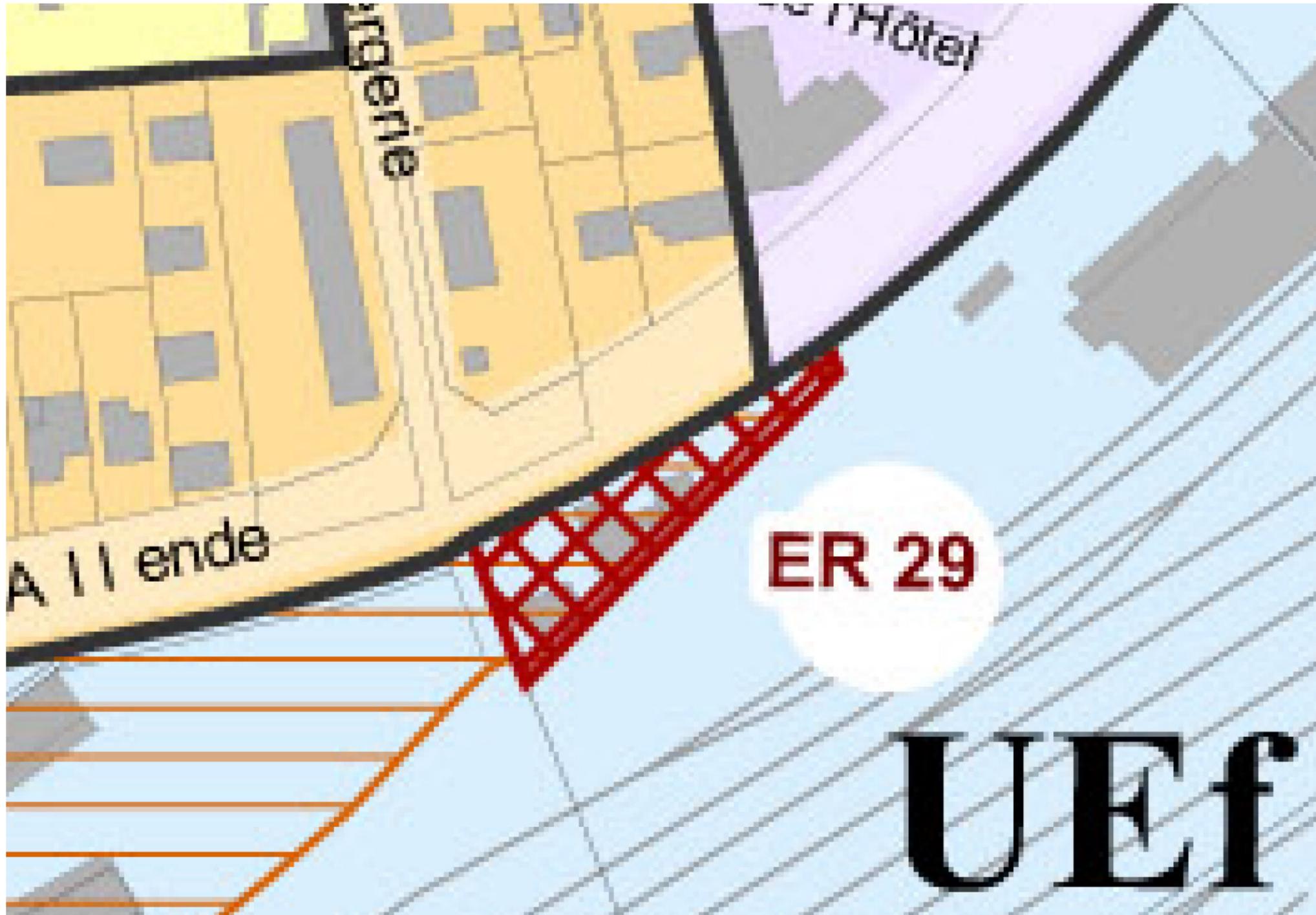
**Zonage et réservations**  
**Document en vigueur**



**Extrait**

**Plan Local d'urbanisme de la ville de Massy**

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 mars 2010  
Document mis en compatibilité suite à la DUP du 22 août 2013 (Tram-Train Massy-Evry)*



**C2.**

**Zonage et réservations**

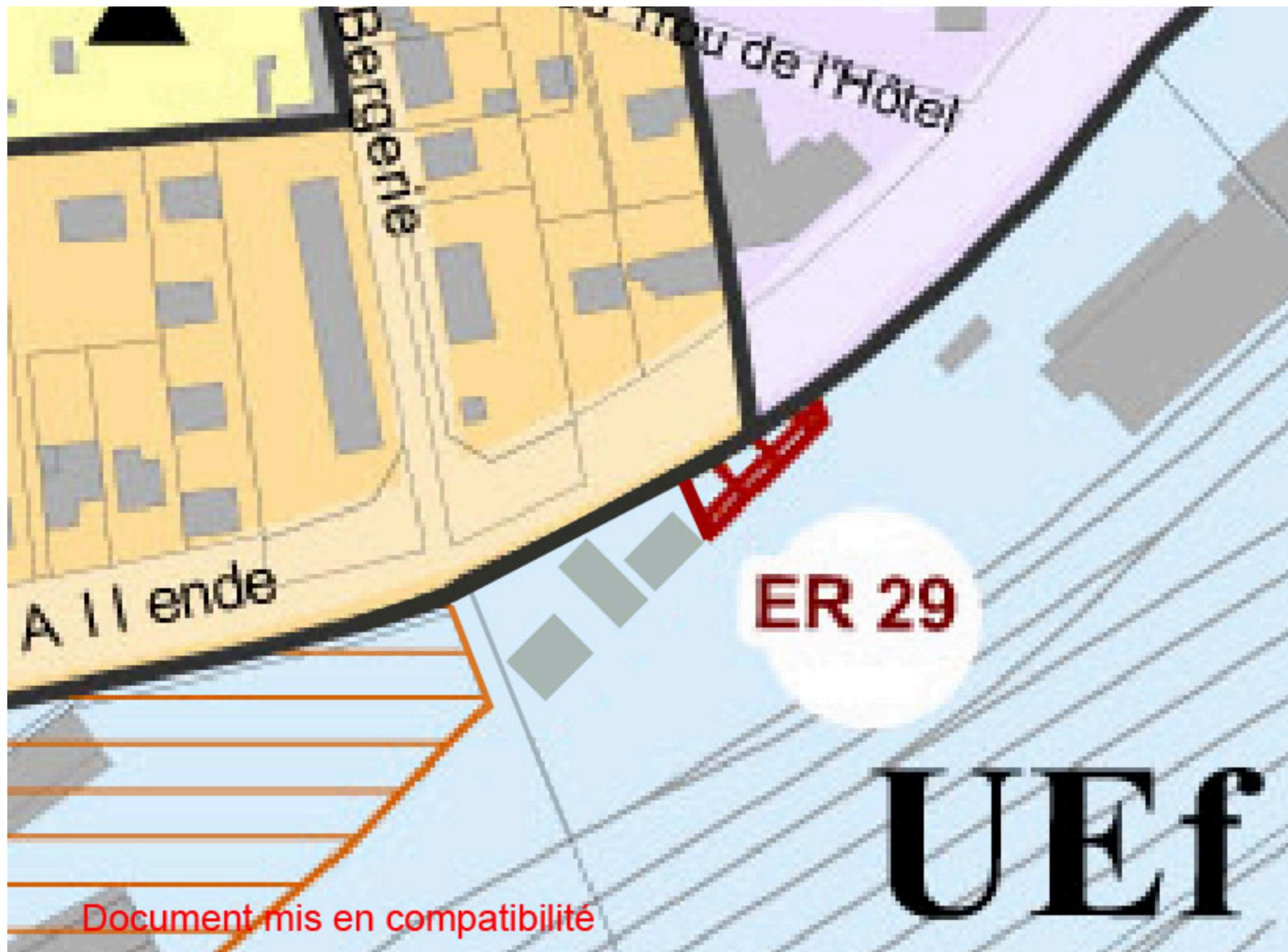
**Document mis en compatibilité**



**Extrait**

**Plan Local d'urbanisme de la ville de Massy**

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 mars 2010  
Document mis en compatibilité suite à la DUP du 22 août 2013 (Tram-Train Massy-Evry)*



**D1.** Tableau des emplacements réservés  
Document en vigueur



**Extrait**

**Plan Local d'urbanisme de la ville de Massy**

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 mars 2010  
Document mis en compatibilité suite à la DUP du 22 août 2013 (Tram-Train Massy-Evry)*

**Chapitre 2 Les emplacements réservés**

NUMERO DE L'EMPLACEMENT RESERVE SUR LE PLU	EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE DE LA RESERVE	SUPERFICIE	OBJET DE LA RESERVE
1	Angle RD 120/RD59	Commune	1 260 m <sup>2</sup> environ	Aménagement du carrefour
<b>2 SUPPRIME</b>				
3	Angle rue A. Nicolas/ ruelle de Gaudon	Commune	20 m <sup>2</sup> environ	
4	Rue Robespierre	Commune	350 m <sup>2</sup> environ	Redressement de la rue
5	Cora / « -x% »	Commune	18 000 m <sup>2</sup> environ	Création voie nouvelle
6	La Bonde	Commune	22 180 m <sup>2</sup> environ	Création voie nouvelle reliant Les Champs Ronds à La Bonde
<b>7 SUPPRIME</b>				
8	Rue Suzanne	Commune	1 500 m <sup>2</sup> environ	Voie publique
9	Angle Chemin des Femmes / Parcelle SAGEM	Commune	8 300 m <sup>2</sup> environ	Aménagement d'un mail
<b>10 SUPPRIME</b>				
11	Angle Chemin des Femmes / Allée Patterson	Commune	7 320 m <sup>2</sup> environ	Prolongement de l'allée existante et création de voies nouvelles
<b>12 SUPPRIME</b>				
<b>13 SUPPRIME</b>				
14	Rue Léon Migaux	Commune	450 m <sup>2</sup> environ	Prolongement de la rue Léon Migaux
15	Rues Ampère /Galvani	Commune	7 560 m <sup>2</sup> environ	Création d'une voie nouvelle
16	Rue Emile Baudot / rue Ampère	Commune	2 200 m <sup>2</sup> environ	Création d'une voie nouvelle (en prolongement de la rue H. Barbusse).
17	Rues Ampère / Galvani	Commune	11 600 m <sup>2</sup> environ	Création de voies nouvelles et d'une place
18	Angle rues Paris / Galvani	Commune	1 220 m <sup>2</sup> environ	Aménagement d'une place publique
19	Angle rues Paris / Galvani	Commune	360 m <sup>2</sup> environ	Aménagement d'une place publique
20	RD 156	Commune	17 250 m <sup>2</sup> environ	Aménagement de l'avenue Raymond Aron
21	RD 156 côté EST partiel	Commune	250 m <sup>2</sup> environ	Aménagement de l'avenue Raymond Aron
22	RD 156 côté OUEST	Commune	2 880 m <sup>2</sup> environ	Aménagement de l'avenue Raymond Aron
23	Carrefour RD 156/RD 120	Commune	910 m <sup>2</sup> environ	Aménagement du carrefour
24	RD120	Commune	380 m <sup>2</sup> environ	Aménagement de l'avenue Allende
<b>25 SUPPRIME</b>				
26	Sud Rue du Pérou	Commune	2 280 m <sup>2</sup> environ	Aménagement TCSP Massy-Orly et accotement paysager
27	RN 20 / Pérou sud	CG 91	2 900 m <sup>2</sup> environ	Aménagement des abords (circulations douces, paysagement, TCSP)
28	Parc Descartes nord/ station Total	Commune	77 m <sup>2</sup> environ	Création d'un nouvel accès au parc Descartes
29	Station BP UEF	Commune	1 090 m <sup>2</sup> environ	Aménagement de voirie d'accès au secteur Vilmorin 4
30	Voie de Briis / avenue de l'Europe	Commune	2 200 m <sup>2</sup> environ	Liaison publique entre la voie de Briis et l'avenue de l'Europe
31	Avenue Emile Baudot	Commune	4 350 m <sup>2</sup> environ	Création d'un équipement plurigénérationnel

PLU MASSY-Règlement

NUMERO DE L'EMPLACEMENT RESERVE SUR LE PLU	EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE DE LA RESERVE	SUPERFICIE	OBJET DE LA RESERVE
32	Avenue Carnot / Mail Atlantis	Commune	550 m <sup>2</sup> environ	Création d'une voie piétonne
33	Rue Jules Verne	Commune	965 m <sup>2</sup> environ	Aménagement de la rue Jules Verne



**D2.**

**Tableau des emplacements réservés  
Document mis en compatibilité**



**Extrait**

**Plan Local d'urbanisme de la ville de Massy**

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 mars 2010  
Document mis en compatibilité suite à la DUP du 22 août 2013 (Tram-Train Massy-Evry)*

**Chapitre 2 Les emplacements réservés**

NUMERO DE L'EMPLACEMENT RESERVE SUR LE PLU	EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE DE LA RESERVE	SUPERFICIE	OBJET DE LA RESERVE
1	Angle RD 120/RD59	Commune	1 260 m <sup>2</sup> environ	Aménagement du carrefour
<b>2 SUPPRIME</b>				
3	Angle rue A. Nicolas/ ruelle de Gaudon	Commune	20 m <sup>2</sup> environ	
4	Rue Robespierre	Commune	350 m <sup>2</sup> environ	Redressement de la rue
5	Cora / « -x% »	Commune	18 000 m <sup>2</sup> environ	Création voie nouvelle
6	La Bonde	Commune	22 180 m <sup>2</sup> environ	Création voie nouvelle reliant Les Champs Ronds à La Bonde
<b>7 SUPPRIME</b>				
8	Rue Suzanne	Commune	1 500 m <sup>2</sup> environ	Voie publique
9	Angle Chemin des Femmes / Parcelle SAGEM	Commune	8 300 m <sup>2</sup> environ	Aménagement d'un mail
<b>10 SUPPRIME</b>				
11	Angle Chemin des Femmes / Allée Patterson	Commune	7 320 m <sup>2</sup> environ	Prolongement de l'allée existante et création de voies nouvelles
<b>12 SUPPRIME</b>				
<b>13 SUPPRIME</b>				
14	Rue Léon Migaux	Commune	450 m <sup>2</sup> environ	Prolongement de la rue Léon Migaux
15	Rues Ampère /Galvani	Commune	7 560 m <sup>2</sup> environ	Création d'une voie nouvelle
16	Rue Emile Baudot / rue Ampère	Commune	2 200 m <sup>2</sup> environ	Création d'une voie nouvelle (en prolongement de la rue H. Barbusse).
17	Rues Ampère / Galvani	Commune	11 600 m <sup>2</sup> environ	Création de voies nouvelles et d'une place
18	Angle rues Paris / Galvani	Commune	1 220 m <sup>2</sup> environ	Aménagement d'une place publique
19	Angle rues Paris / Galvani	Commune	360 m <sup>2</sup> environ	Aménagement d'une place publique
20	RD 156	Commune	17 250 m <sup>2</sup> environ	Aménagement de l'avenue Raymond Aron
21	RD 156 côté EST partiel	Commune	250 m <sup>2</sup> environ	Aménagement de l'avenue Raymond Aron
22	RD 156 côté OUEST	Commune	2 880 m <sup>2</sup> environ	Aménagement de l'avenue Raymond Aron
23	Carrefour RD 156/RD 120	Commune	910 m <sup>2</sup> environ	Aménagement du carrefour
24	RD120	Commune	380 m <sup>2</sup> environ	Aménagement de l'avenue Allende
<b>25 SUPPRIME</b>				
26	Sud Rue du Pérou	Commune	2 280 m <sup>2</sup> environ	Aménagement TCSP Massy-Orly et accotement paysager
27	RN 20 / Pérou sud	CG 91	2 900 m <sup>2</sup> environ	Aménagement des abords (circulations douces, paysagement, TCSP)
28	Parc Descartes nord/ station Total	Commune	77 m <sup>2</sup> environ	Création d'un nouvel accès au parc Descartes
29	Station BP UEF	Commune	200 m <sup>2</sup> environ	Aménagement de voirie d'accès au secteur Vilmorin 4
30	Voie de Briis / avenue de l'Europe	Commune	2 200 m <sup>2</sup> environ	Liaison publique entre la voie de Briis et l'avenue de l'Europe
31	Avenue Emile Baudot	Commune	4 350 m <sup>2</sup> environ	Création d'un équipement plurigénérationnel

PLU MASSY-Règlement

NUMERO DE L'EMPLACEMENT RESERVE SUR LE PLU	EMPLACEMENT	BENEFICIAIRE DE LA RESERVE	SUPERFICIE	OBJET DE LA RESERVE
32	Avenue Carnot / Mail Atlantis	Commune	550 m <sup>2</sup> environ	Création d'une voie piétonne
33	Rue Jules Verne	Commune	965 m <sup>2</sup> environ	Aménagement de la rue Jules Verne

*Ci-dessous, extraits du dossier de mise en compatibilité du PLU de Massy dans le cadre du projet de Tram-Train Massy-Evry créant également des emplacements réservés numérotés 32 et 33.*

Numéro de l'emplacement réservé	Emplacement	Bénéficiaire de la réserve	Superficie	Objet de la réserve
32	Au sud de la rue Léon Migaux au niveau de l'intersection avec la voie ferrée	Maîtrise d'ouvrage du projet Tram-Train Massy-Evry (STIF – RFF – SNCF)	2350 m <sup>2</sup> environ	Création d'une station de tram-train
33	Entre la voie ferrée et la RD117 (route de Palaiseau)	Maîtrise d'ouvrage du projet Tram-Train Massy-Evry (STIF – RFF – SNCF)	30 720 m <sup>2</sup> environ	Création d'un atelier de maintenance et de remisage pour le tram-train, l'accès routier et accès exceptionnel

Figure 7. Proposition de modification de la liste des emplacements réservés

Source : PLU de Massy

Numéro de l'emplacement réservé	Emplacement	Bénéficiaire de la réserve	Superficie	Objet de la réserve
5	Cora / « -x% »	Commune	15 610 m <sup>2</sup>	Création voie nouvelle

Figure 8. Proposition de modification de l'emplacement réservé n°5

Source : PLU de Massy







**Société du Grand Paris**  
Immeuble « Le Cézanne »  
30, avenue des Fruitiers  
93200 Saint-Denis

[www.societedugrandparis.fr](http://www.societedugrandparis.fr)