



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 25 février 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
**DÉLIBÉRATION n°2020-02-25\_1801**  
**Rungis**  
**Approbation de la modification n°1**  
**du Plan Local d'Urbanisme**

L'an deux mille vingt, le 25 février à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 19 février 2020.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	Mme Despres	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Présent		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Absent		-
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Absent		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Présent		P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Présent <sup>(2)</sup>	M. Perillat-Bottonet <sup>(4)</sup>	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	Mme Baud	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Présent		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Présent		NPPV
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Absent		-
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Présent		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Présent		NPPV
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Présent <sup>(3)</sup>	Mme Tordjman <sup>(1)</sup>	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	Repr.	M. Deluchat	P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Présent		P
l'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Absent		-
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Présent		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	Mme Lefebvre	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Présent		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Absent		-
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. Grillon	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr.	M. Mehlhorn	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Présent		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Repr.	M. Vilain	P
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Présent		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Absent		-

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Repr.	M. Gagnepain	P
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Absent		-
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Achtergaele	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Absent		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	Présent	M Boyer (4)	P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	Présent		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. Béranger	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr.	M. Chiesa	NPPV
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Repr.	Mme Gilger Trigon	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	Repr.	M. Leprêtre	P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Présent		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	Présent		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Absent		-
Morangis	M.	NOURY	Pascal	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Absent		-
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Repr.	M. Breuiller	NPPV
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. Reda	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Présent		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr.	Mme Montoir	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Présent		P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Présent		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	Repr.	Mme Merrina	P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	Présent		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	Présent <sup>(1)</sup>	M. Daudet <sup>(3)</sup>	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	Présent		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Absent		-
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Diguët	P
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Absent		-

(1) jusqu'à la délibération n° 1752

(2) jusqu'à la délibération n° 1753

(3) à partir de la délibération n° 1753

(4) à partir de la délibération n° 1754

### Secrétaire de Séance : Monsieur Robin REDA

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1746 à 1753	51	19	22	73
1754 à 1817	49	19	24	73

## Exposé des motifs

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

Par arrêté n°A2018-320 en date du 30 novembre 2018, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Rungis.

La modification n°1 du PLU a notamment pour objet de :

- Diminuer des possibilités de construire dans la zone UCV2 de part et d'autre de l'avenue Lucien Grelinger,
- Préciser certaines prescriptions du règlement et définitions du lexique,
- Corriger les erreurs matérielles concernant essentiellement le zonage,
- Compléter le document avec des annexes informatives (arrêtés de ZAD, périmètre de PRIF, périmètre de DPUR, Taxe d'Aménagement majorée).

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), consultée en date du 25 juillet 2019, a dispensé la procédure de modification n°1 du PLU de Rungis d'évaluation environnementale par décision n°MRAe 94-015-2019, estimant, en effet, que les modifications présentées n'étaient pas de nature à engendrer un impact sur l'environnement. La saisine de la MRAe ainsi que la décision de cette instance sont jointes à la présente délibération.

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

Par arrêté A2019-363 du 10 septembre 2019 et arrêté modificatif du 19 septembre, l'EPT a prescrit l'enquête publique.

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

L'enquête publique s'est tenue le 1<sup>er</sup> et 15 octobre et a été prolongée de 15 jours, soit jusqu'au 30 octobre 2019, à la demande de la commissaire enquêtrice, afin de permettre aux PPA de bénéficier de plus de temps pour participer à l'enquête.

La commissaire enquêtrice, Madame Marie-Françoise BLANCHET a tenu 5 permanences en Mairie :

- mardi 1<sup>er</sup> octobre de 16h à 19h
- mercredi 9 octobre de 14h à 17h
- mardi 15 octobre de 16h à 19h
- mercredi 23 octobre de 14h à 17h
- mercredi 30 octobre de 14h à 17h

### 3. Avis de la commissaire enquêtrice

A l'issue de l'enquête, la commissaire enquêtrice a remis sa synthèse en vue de recueillir le positionnement de la ville de Rungis sur quelques thématiques soulevées par les participants à l'enquête. Son positionnement a été donné au travers de son mémoire en réponse.

Le rapport définitif de la commissaire enquêtrice remis le 2 décembre 2019 a constaté la prise en compte des remarques soulevées lors de l'enquête publique par les PPA et les autres participants.

Par conséquent, elle a rendu un avis favorable quant à la procédure de modification n°1 du PLU de la ville de Rungis.

### 4. Approbation du PLU modifié

Suite à l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Rungis en date du 12 décembre 2019, il est ainsi proposé au Conseil territorial d'approuver la modification n°1 du PLU tel qu'elle est annexée à la présente délibération.

Les pièces annexées sont composées d'un rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement, le plan de Zonage et les annexes.

# DELIBERATION

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L 2121-29 ;

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

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

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

**Vu** l'avis de la commission permanente ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Rungis, approuvé en Conseil municipal le 14 décembre 2015 ;

**Vu** l'arrêté n°A2018-320 en date du 30 novembre 2018 de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant la modification n°1 du PLU de la Commune de Rungis ;

**Vu** la décision n°MRAe 94-015-2019 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 25 septembre 2019 dispensant la modification n°1 du PLU de la Commune de Rungis d'évaluation environnementale ;

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

**Vu** l'arrêté n°A2019-363 du 10 septembre 2019 et l'arrêté modificatif n°A2019-366 du 19 septembre de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant l'enquête publique ;

**Vu** la décision du 19 juin 2019 de Madame la présidente du tribunal administratif de Melun de nommer Madame Marie-Françoise Blanchet en tant que commissaire enquêtrice ;

**Vu** l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Rungis en date du 12 décembre 2019 ;

**Considérant** la nécessité de modifier le PLU de la Commune de Rungis, notamment, d'ajuster le règlement de certaines zones, de préciser certaines prescriptions du règlement, de rectifier le plan de zonage et de joindre des annexes ;

**Considérant** l'enquête publique qui s'est déroulée en mairie de Rungis du 1<sup>er</sup> au 30 octobre 2019 ;

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

**Considérant** le rapport de la commissaire enquêtrice et son avis favorable quant à la modification n°1 du PLU de Rungis ;

**Entendu** le rapport de Monsieur Le Président, et sur sa proposition,

## **Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Approuve la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Rungis telle qu'annexée à la présente délibération.

Le dossier est composé d'un rapport de présentation des modifications, de six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du règlement, du plan de zonage et des annexes informatives.

2. Dit que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Rungis et au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre durant un mois. En outre, la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.



3. Dit que le dossier de modification n°1 PLU de Rungis approuvé par le Conseil territorial sera mis à la disposition du public et consultable en mairie de Rungis et au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, aux heures d'ouverture de ceux-ci.
4. Dit que conformément à l'article L.123-15 du Code de l'Environnement, le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.
6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 69 – Ne prend pas part au vote : 4**



A Vitry-sur Seine, le 26 février 2020  
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture et publiée le 26 février 2020

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.*

# 2

## Rapport de présentation

P.L.U approuvé par délibération du Conseil Municipal  
en date du 14 décembre 2015

**Modification n°1 approuvée par délibération du  
Conseil de Territoire en date du 25 février 2020**







1. INTRODUCTION
2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE
3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS





# 1. INTRODUCTION



# 1. INTRODUCTION

---



*La commune de Rungis souhaite faire évoluer son PLU pour corriger certaines erreurs matérielles, compléter certaines dispositions afin de faciliter l’instruction et éviter toute mauvaise interprétation du dispositif réglementaire. Ces modifications font suite à 4 années d’instruction pendant lesquelles les services instructeurs ont pu tester le dispositif réglementaire et identifier les éléments nécessitant des précisions ou des ajustements. Par ailleurs la modification permet de prendre en compte le projet de Cité de la Gastronomie, notamment en créant une orientation d’aménagement et de programmation qui encadre les principales composantes.*

*Le PLU de Rungis a été approuvé le 14 décembre 2015. Il s’agit de la première modification du PLU depuis son approbation.*

*Les évolutions du PLU portées par la modification s’inscrivent dans la continuité du PLU applicable. Le PADD n’est évidemment pas impacté par cette modification.*

*Les pièces modifiées sont :*

- *Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)*
- *Le règlement*
- *Les plans de zonage*



## 2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE





## 2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE



Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une **procédure de modification** en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit en majorité de correction, de reformulation de dispositions dans le règlement, de mis à jour des orientations d'aménagements et d'orientations et de modifications mineures sur le plan de zonage.

## I. Ajustements des orientations d'aménagement et de programmation

- Site Robert Schuman : modifier par « alignement » et non limite séparative
- Secteur de la Fraternelle : modifier par « d'espace éco aménageable » et non « surface éco aménageable ».
- Rue du marché : ajouter les équivalents en hauteur et au point le plus haut des R+
- Quartier Montjean : ajuster la vocation de l'équipement public
- Création d'une OAP sur le secteur de la future cité de la gastronomie

## II. Ajustements du règlement

### 1. Lexique

- Modification de la définition de fond de parcelle et des limites séparatives
- Ajout de la définition d'édicules techniques
- Modification de la définition des vues
- Ajout de la définition des ICPE
- Ajout de la définition « construction »
- Ajout de la définition « transport structurant »
- Modification de la définition de comble
- Modification de la définition des saillies

### 2. Dispositions transversales et erreurs matérielles

- Toilettage réglementaire du PLU suite à l'évolution législative récente
- Ajout de dispositions sur les saillies en vis-à-vis domaine public
- Reformulation de l'article 8
- Suppression du recours obligatoire à la tôle festonnage pour les clôtures
- Précisions à l'article 11 de toutes les zones

### 3. Zone UCV

- Complément dans le chapeau de la zone UCV
- Augmentation du seuil maximal des surfaces des commerces
- Modification de la majoration en cas de logements sociaux
- Précision sur la dissimulation des caissons de volets roulants
- Ajout de dispositions en limite séparative

### 4. Zone UR

- Homogénéisation de la rédaction des articles 7 et 10
- Ajout de la hauteur maximale à l'égout et à l'acrotère en UR3
- Suppression de la majoration en cas de logements sociaux
- Précision sur la dissimulation des caissons de volets roulants
- Complément sur les dispositions pour les clôtures sur rue
- Ajout du terme « perméable » à pleine terre à l'article 13

### 5. Zone UAE1

- Insertion d'un recul spécifique le long de la rue des Solets
- Suppression « espace végétalisé sur au moins 60cm sur dalle ou en terrasse »

### 6. Zone UAE2

- Limitation de la surface des commerces
- Introduction de règle de stationnement pour les commerces

### 7. Zone UAE4

- Complément dans le chapeau de la zone

### 8. Zone UE

- Précision sur le calcul de la hauteur

### 9. Zone AUM

- Précision sur le calcul de la hauteur
- Ajout de dispositions sur l'aspect extérieur
- Ajout du terme « perméable » à pleine terre à l'article 13

### 10. Éléments remarquables

- Précision sur les prescriptions pour le N°6

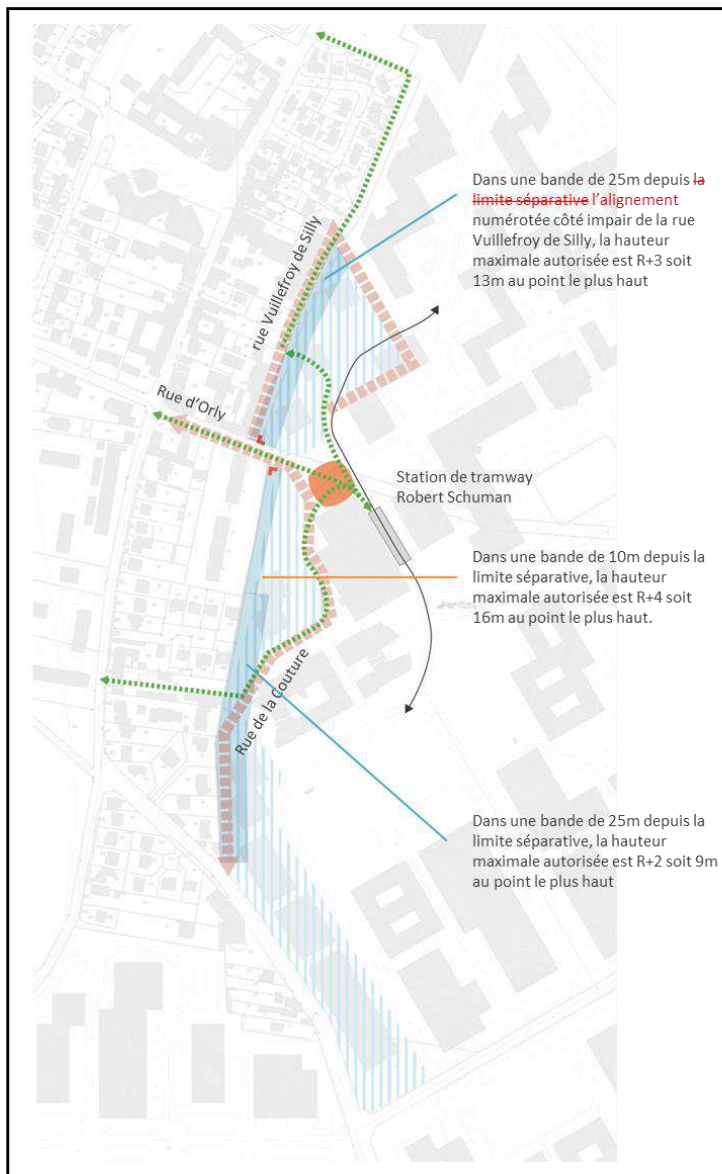
## III. Ajustements du plan de zonage

1. Ajustement de la zone UCV2 : passage en UR3 sur avenue Lucien Grelinger
2. Ajustement de la zone UE rue Sainte-Geneviève
3. Création de secteurs de hauteur limitée
4. Ajouter des arbres remarquables
5. Ajouter un espace paysager
6. Erreurs matérielles
7. Ajustement d'un emplacement réservé
8. Ajouts d'implantations spécifiques sur la zone AUM

## PIÈCE 1 : Ajustements des orientations d'aménagement et de programmation

- Site Robert Schuman : modifier par « alignement » et non limite séparative
- Secteur de la Fraternelle : modifier par « d'espace éco aménageable » et non « surface éco aménageable ».
- Rue du marché : ajouter les équivalents en hauteur et au point le plus haut des R+
- Quartier Montjean : ajuster la vocation de l'équipement public
- Création d'une OAP sur le secteur de la future cité de la gastronomie

## Pièce modifiée : OAP



- Site Robert Schuman

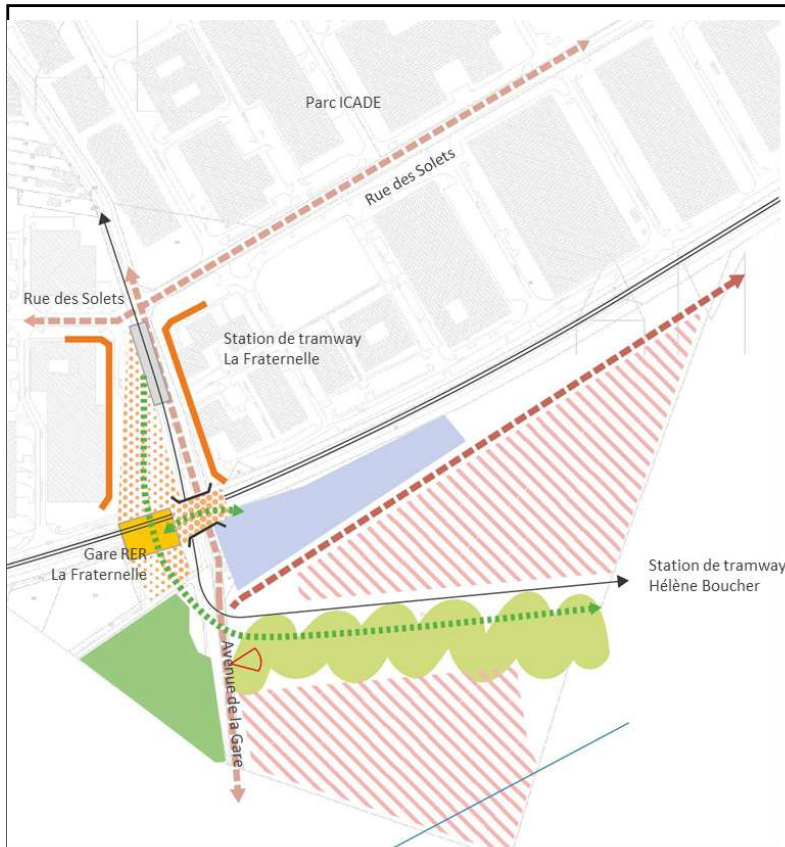
- Un programme à dominante de logements collectifs diversifiés comprenant 35% (à 2% près) de logements sociaux sera développé. Cette nouvelle offre, afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs de la ville de Rungis, devra être majoritairement constituée de logements intermédiaires de type T2-T3-T4. Le programme global comprendra des logements avec la possibilité d'intégrer des commerces et services en RDC.
- La hauteur des constructions devra tenir compte des gabarits des constructions du centre-ville (reportés sur le plan et le document graphique). Par ailleurs, les façades donnant sur la rue Vuillefroy de Silly devront être également traitées comme des façades principales.
- Les angles des futures constructions donnant sur la rue d'Orly devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier, offrant une transition douce avec le cœur de ville.
- Une place publique sera créée au carrefour des rues d'Orly et de la Couture. Elle devra permettre de créer une centralité conviviale et un parvis pour la station de tramway Robert Schuman.
- Plusieurs liaisons douces devront être réalisées afin de faciliter l'accès à la place et à la station de tramway depuis le cœur de ville de Rungis. Ces liaisons devront s'accompagner d'aménagements spécifiques facilitant l'intermodalité, notamment via des espaces de stationnement pour vélo à proximité.
- Les rues d'Orly, Vuillefroy de Silly et de la Couture pourraient être réaménagées afin de faciliter la desserte et le stationnement à proximité des opérations futures. Un accès routier pourrait être ouvert entre les rues Vuillefroy de Silly et de la Couture.

## Justifications

*Erreur matérielle :*


*La bande de 25 m doit être calculée à partir de l'alignement sur rue (rue Vuillefroy de Silly) et non de la limite séparative inexistante.*


## Pièce modifiée : OAP




- **Secteur de la Fraternelle**


-  Le parvis de la gare de la Fraternelle sera réaménagé. Au sud, il permettra un accès piéton et vélo facilité depuis le futur carrefour et le mail paysager, en conservant un parc de stationnement relais. Au nord, il fera la jonction avec la station de tramway de La Fraternelle, facilitant l'intermodalité tram-train.
-  Ce secteur accueillera une nouvelle offre d'équipements publics d'échelle communale dédiée aux sports et à la culture.

-  Le site d'OrlyTech accueillera une opération tertiaire sous la forme d'un campus d'activités, avec des bâtiments de faible hauteur (environ R+3 et limités par le plan des servitudes aéroportuaire de dégagement de l'aéroport d'Orly). Les espaces verts y seront généreux et paysagers. Les constructions s'implanteront au milieu d'un parc paysager, accueillant également les accès et le stationnement nécessaires au bon fonctionnement du site. Le campus bénéficiera d'aménagements de qualité permettant le traitement des eaux pluviales.


-  Un mail planté sera réalisé entre l'avenue de la Gare et la station de tramway Hélène Boucher située au cœur du parc OrlyTech. Ce mail d'environ 50m de large sera support de circulations douces, piétonnes et vélo, et constituera également un espace de rencontre convivial. Il pourrait également accueillir des équipements sportifs.


*L'ensemble constitué des îlots constructibles et du Mail vert devra compter 50% d'espaces vert répartis de 25% de pleine terre et 25% d'espace surface éco-aménageable ou pleine terre.*

-  Des circulations douces sécurisées seront aménagées pour faciliter les accès depuis la gare RER de La Fraternelle vers le futur campus d'activités, la zone d'équipements et la station de tramway. Les traversées piétonnes et vélo de la gare seront réaménagées afin de les rendre plus attractives et plus sûres.


-  Une voie nouvelle bouclant le contournement nord de la plateforme aéroportuaire sera réalisée (localisation indicative).

-  Un cône de vue sera préservé depuis l'avenue de la Gare vers le cœur du campus.

-  Le réaménagement du bâtiment voyageurs et des quais de la gare de la Fraternelle permettra notamment l'accueil de commerces et de services.

-  Les abords du parvis s'appuieront sur des façades bâties traitées qualitativement pouvant accueillir des commerces en pied d'immeuble.

-  Les jardins familiaux seront conservés.

-  La hauteur des constructions sera limitée au sud de la servitude aéroportuaire de dégagement.

## Justifications

*Une correction a été apportée afin d'être cohérent avec les termes utilisés dans le règlement.*



## Pièce modifiée : OAP

## • RUE DU MARCHÉ



Périmètre du projet

## Programme :

- Ce projet est destiné exclusivement à **de l'habitat**.
- L'objectif est de réaliser une opération **comportant une part minimum de 70%** de logements locatifs sociaux.
- **Les logements de taille moyenne** (T2, T3, T4) représenteront au minimum 75% de la programmation avec une prédominance de T3.

## Principes d'aménagement :



Un ou plusieurs immeubles collectifs d'une hauteur maximum de **R+3 R+2+combles ou R+2+attique soit 12 m au point le plus haut**, pourront être implantés en front de rue.



En cœur d'îlot, une implantation de type maisons de ville accolées d'une hauteur maximum de **R+2 R+1+combles ou R+1+attique soit 9 m au point le plus haut est imposée**. Ces maisons accueilleront des espaces ouverts et/ ou verts privés de type patios, terrasses.



L'alignement des maisons en cœur d'îlot par rapport à la sente sera privilégié ce qui permettra d'orienter les jardins au sud.



La sente ouverte au public reliera la rue du Marché et la rue de la Couture dans le parc ICADE. La sente sera habitée et structurée par des maisons de ville qui la borderont.



Marge de retrait de 5m par rapport à la rue du Marché

## Justifications

Les équivalents en hauteur au point le plus haut ont été ajoutés en cohérence avec le nombre de niveaux maximum autorisé afin d'encadrer le gabarit des constructions et d'éviter toute mauvaise interprétation. Les hauteurs ont été revus au vu des évolutions du projet.

## Pièce modifiée : OAP

- **Quartier Montjean**



Ce nouveau quartier s'implantera en limite de la zone urbanisée sur la plaine de Montjean. La première tranche est située entre la place du Lagué et la voie des Jumeaux. Ce secteur sera aménagé en tenant compte de la nécessaire transition entre la ville et la plaine agricole.

Le programme pour cette première tranche sera composé de 250 logements environ avec une marge autorisée de plus ou moins 3%, dont un minimum de 35% de logements sociaux et une part significative de T2-T3-T4 (maisons avec jardin, maisons sans jardin, petits collectifs).

Chaque logement devra recevoir un minimum de 4 heures d'ensoleillement direct le 21 décembre.

Le commerce sera autorisé dans une limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente sur l'ensemble du périmètre de la phase 1.



La hauteur des constructions devra prendre en compte les gabarits du quartier du Lagué limitrophe, afin d'obtenir une transition douce. Pour se faire, dans une bande de 25m de large, limitrophe du quartier du Lagué, les constructions ne pourront dépasser une hauteur maximum de R+2 (9m au point le plus haut).

- • **Périmètre phase 1**

- 40% maximum de la superficie du secteur est destiné à la réalisation d'îlots constructibles.
- **35% minimum de la superficie du secteur de la phase 1 doit rester en espace vert de pleine terre :**



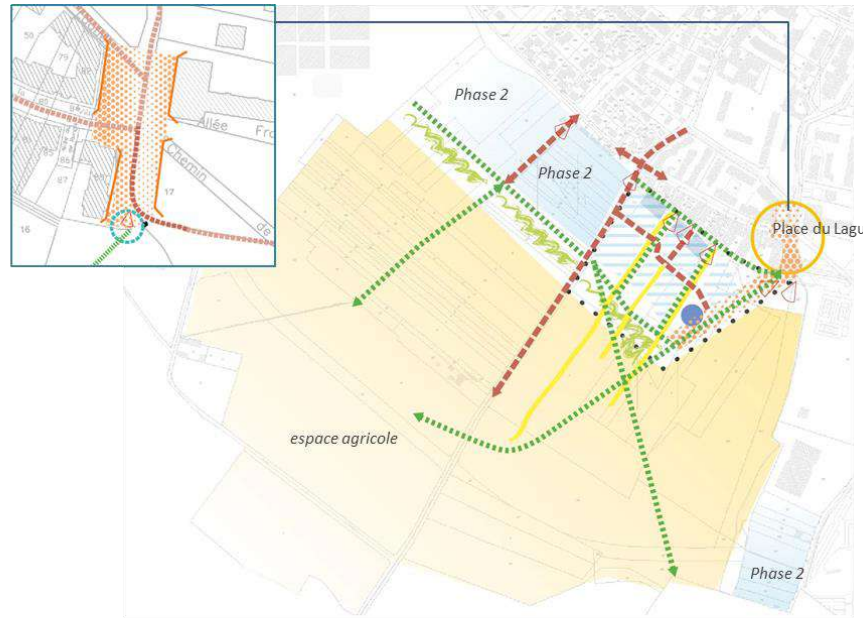
Sur le principe de « la lisière cultivée », les espaces de transition entre les futures constructions et la plaine agricole devront être d'une grande qualité paysagère et environnementale.



Des espaces publics sous forme d'allées prairies plantées permettront de faire entrer la plaine au sein de l'espace bâti. Elles devront avoir une largeur de 20m minimum (à l'exception de l'allée centrale).



Un réseau de circulations douces sera aménagé afin de faciliter les déplacements au sein du quartier et vers la place du Lagué et la ville.



L'accès motorisé au quartier se fera par la voie des Jumeaux. Les voies créées permettront de desservir au mieux l'ensemble des constructions.



Un espace public paysager permettra de lier le quartier Montjean à la place du Lagué.



Les vues vers la plaine depuis la ville seront préservées notamment depuis l'avenue du Bout de la Ville et la place du Lagué.



La place du Lagué fera l'objet d'un réaménagement permettant de maintenir et de compléter l'offre commerciale, tout en assurant l'accroche avec le nouveau quartier.



Emplacement pour un équipement public **scolaire**.

## Justifications


*La commune ne prévoit plus d'école à Montjean mais l'emplacement reste réservé à un équipement public*


## Pièce modifiée : OAP


- CITÉ DE LA GASTRONOMIE**


Nouvel équipement au sein d'un quartier animé de 7 hectares, la Cité de la gastronomie Paris-Rungis ouvrira ses portes à proximité du Marché international (MIN) de Rungis. Lieu culturel, créatif et convivial, la Cité valorise une alimentation durable et une gastronomie responsable autour de la pratique sociale et festive du repas.


La Cité de la gastronomie Paris-Rungis est imaginée et conçue comme un ensemble culturel où l'expérience pratique et sensorielle, pédagogique ou artistique, accompagne chaque temps, chaque espace.

 Le secteur Ouest doit accueillir une mixité fonctionnelle (hébergement spécifique, commerce, bureau, hôtellerie) ainsi qu'une offre de stationnement. La hauteur des constructions est limitée à 30 mètres.

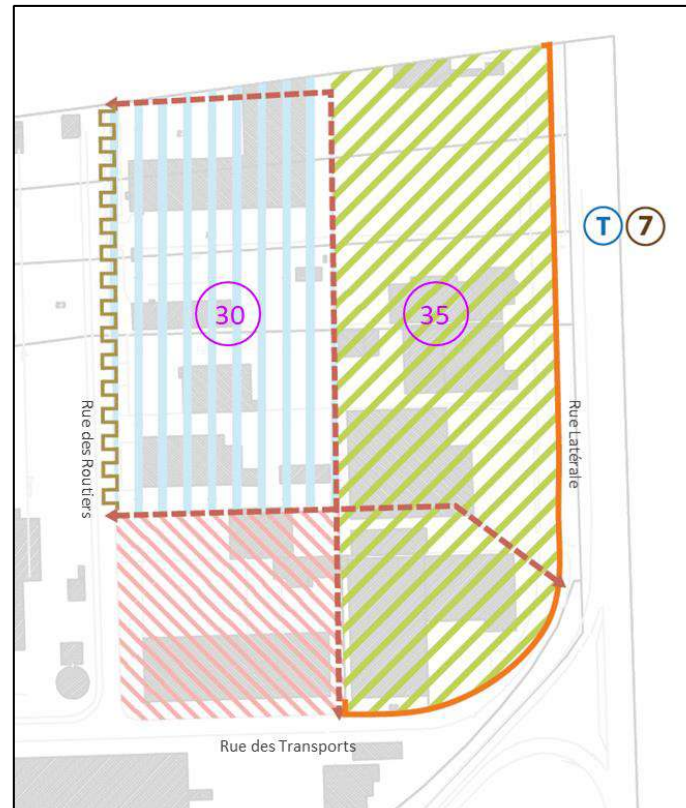
 La Cité de la gastronomie s'implantera au sein d'un espace paysager comportant une large allée piétonne et jardinée faisant la liaison Nord/Sud et support d'activités extérieures ludiques et pédagogiques autour de la production alimentaire. Ce secteur doit accueillir une mixité des fonctions (équipement d'intérêt collectif, hébergement spécifique, commerce, bureau, hôtellerie). Une attention particulière doit être portée au traitement architectural et environnemental des bâtiments (orientation, traitement des façades, choix des matériaux, production et recyclage énergétique, toitures végétalisées et productives...). La hauteur des constructions est limitée à 35 mètres mais des émergences peuvent être possibles.


 Secteur dédié à l'activité logistique. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 30 mètres. Afin de favoriser une bonne insertion paysagère, ces dernières devront bénéficier d'un traitement architectural particulièrement qualitatif.

 Les constructions s'implanteront en retrait de la rue des Routiers. Cette bande sera plantée pour constituer un front végétal entre les îlots et les pavillons du MIN. Ce retrait ne s'applique pas en cas de construction de parking silo.

 La façade sur la RD7, en accord avec le projet de recomposition de cet axe en boulevard urbain, devra être particulièrement soignée. Elle accueillera en priorité en pied d'immeubles des fonctions plus urbaines comme du bureau, des résidences services ou du commerce.

 Principes d'accès et de desserte



 30 Hauteur maximale des constructions

## Justifications

*Une OAP sur le secteur de la Cité de la Gastronomie est créée afin de poser les bases du parti d'aménagement et du programme de ce projet. Cette dernière pourra être complétée et affinée au fur et à mesure de l'avancée des études sur ce site.*



## PIÈCE 2 : Ajustements du règlement

1. Lexique
2. Dispositions transversales et erreurs matérielles
3. UCV
4. UR
5. UAE1
6. UAE2
7. UEA4
8. UE
9. AUM
10. Eléments remarquables

1 Lexique

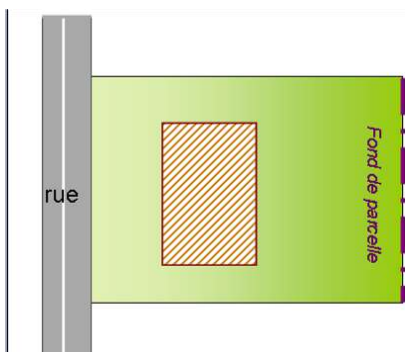
Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Avant

**Fond de parcelle :**

C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



**Limites séparatives :** limites entre deux parcelles privées. Il est rappelé que les parcelles constituant le terrain d'assiette de voies privées sont des parcelles privées, en conséquence leur limites constituent des limites séparatives et les règles d'implantation qui s'appliquent par rapport a ces limites sont celles qui sont fixées à l'article 7 et non celles qui sont fixées à l'article 6 qui réglementent l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Après

**Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle (cf. schémas ci-après) :**

Limite séparative : Il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement.

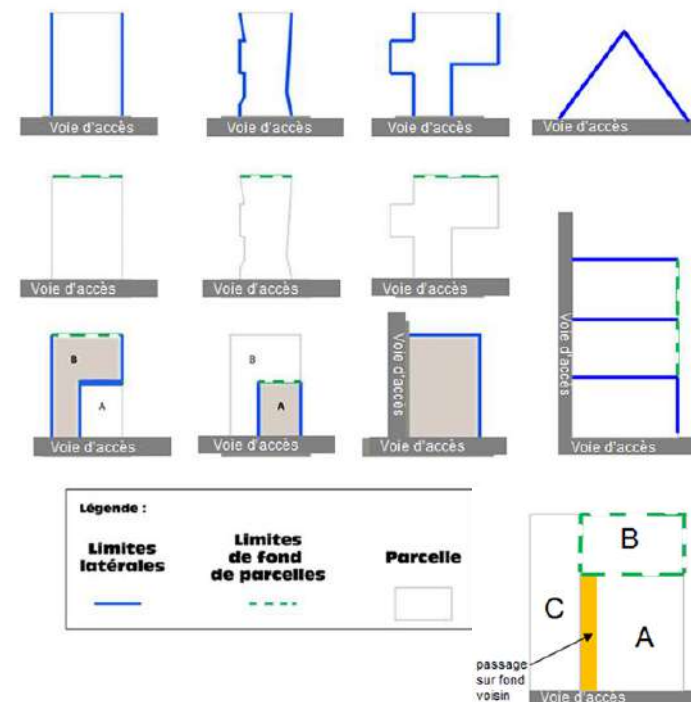
Elles se composent :

- des limites séparatives latérales

La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale, même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Il est rappelé que les parcelles constituant le terrain d'assiette de voies privées sont des parcelles privées, en conséquence leur limites constituent des limites séparatives et les règles d'implantation qui s'appliquent par rapport à ces limites sont celles qui sont fixées à l'article 7.

- des limites séparatives de fond de parcelle

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.



Justifications

Afin de faciliter l'instruction et les erreurs d'interprétation, la définition des limites séparatives a été revue, complétée et illustrée par un schéma présentant plusieurs cas de figure.

## 1 Lexique

## Pièce modifiée : Règlement

## Lexique

Avant**Point le plus haut :**

Il s'agit du point le plus haut de la construction y compris édicules techniques, gaines d'ascenseurs, lignes de vie...

Après**Point le plus haut d'une construction :**

Il s'agit du point le plus haut de la construction y compris édicules techniques **et autres émergences**, ~~gaines d'ascenseurs, lignes de vie...~~

*Rappel : les édicules techniques liés à la production d'énergies renouvelables pourront dépasser la règle de hauteur dans la limite d'1m au point le plus haut.*

**Édicules techniques :**

Les édicules techniques au sens du présent règlement regroupent les locaux techniques et autres émergences des toitures. Exemple : gardes corps, ligne de vie, gaines d'ascenseurs, édicules accès, cheminées, locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, antennes de télévision et paratonnerres, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, par-vues.

*Rappel : les édicules techniques liés à la production d'énergies renouvelables pourront dépasser la règle de hauteur dans la limite d'1 mètre au point le plus haut.*

## Justifications

*Les édicules techniques sont définis dans le règlement afin de faciliter l'instruction.*

## 1 Lexique

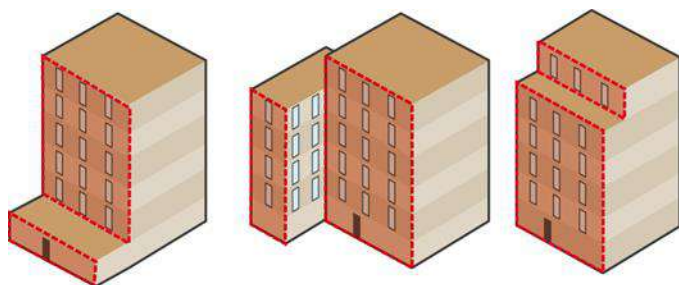
## Pièce modifiée : Règlement


## Lexique

**Façade :**

On appelle *façade* ou *partie de façade* l'ensemble des parois extérieures d'une *construction*, toitures exclues. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les *ouvertures*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

On distingue la *façade principale* (*façade* sur rue), la *façade* arrière et les *façades* latérales le plus souvent appelées pignon.



 Exemple de façade ou de partie de façade

**Justifications**

La définition de la façade est complétée afin de faciliter l'instruction.

## 1 Lexique

## Pièce modifiée : Règlement

## Lexique

**Vues :****Notion d'ouvertures créant des vues :**

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

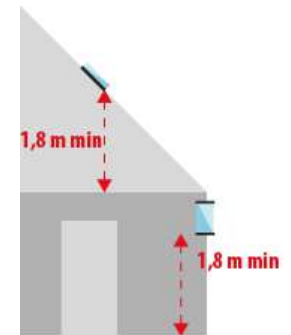
- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

**Vues directes**

Une vue directe est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin.

**Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :**

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50m x 0,50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.
- les ouvertures dont la hauteur d'allège est de minimum 1,80 mètre ;



## Justifications

Les ouvertures créant des vues constituant toutes des vues directes, la définition est supprimée.  
Il est ajouté que les ouvertures dont la hauteur d'allège dépasse 1,80m ne constituent pas de vue.

## 1 Lexique

## Pièce modifiée : Règlement

## Lexique

**Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :**

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

**Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Transport collectif structurant :**

Sont considérés comme transports collectifs structurants, les lignes de RER ou trains de banlieue, et les lignes de métro, de tramway et de transport collectif en site propre.

## Justifications

*Certains termes utilisés dans le dispositif réglementaire étaient dépourvus de définition. Afin de faciliter la lecture et l'instruction, des définitions ont été ajoutés.*

## 1 Lexique

## Pièce modifiée : Règlement

## Lexique

**Marge de retrait :**

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une *construction*, (hors débords de toiture inférieurs ~~à 1m~~ à 0,5 mètre, escaliers d'accès, perrons, marquises et auvent, dont le débord est inférieur à 1m) et la limite de la parcelle supportant cette *construction* avec le domaine public, les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation **publique** (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre *construction* (article 8).

**Terrain naturel – sol existant :**

La hauteur des *constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais **jusqu'au point le plus haut de la construction**.  
Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la *construction* avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du *terrain* a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de *construction* ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de *terrain* en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la *façade* mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de *façade* excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche depuis le sol existant avant exécution des fouilles et remblais **jusqu'au point le plus haut (H) de la construction**.

## Justifications

*Les définitions ont été complétées afin de faciliter l'instruction.*

## 1 Lexique

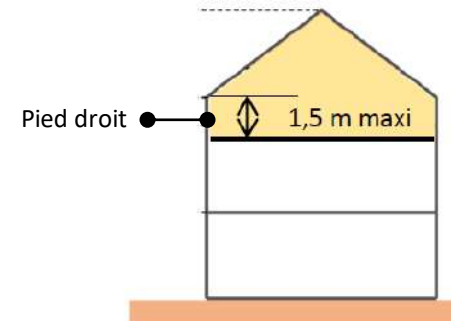
Pièce modifiée : Règlement

Lexique

**Combles :**

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Le pied droit ne peut avoir une hauteur supérieure à 1,5 mètre.

**Justifications**

Afin de respecter les caractéristiques d'un comble, la définition de comble a été complétée.



## 1 Lexique

## Pièce modifiée : Règlement

## Lexique

**Saillie :**

~~Une Saillie se définit comme une avancée d'une construction en surplomb d'une voie publique ou privée.~~

On appelle saillie toute partie ou élément de construction fixe et pérenne qui dépasse le nu du plan de façade d'une construction (balcons, terrasse, bow-window, corniches, pilastres, brise-soleil, volets coulissants, enveloppes double peau, débords de toitures...). Les enseignes, stores etc. constituent des saillies.

La mesure de sa profondeur est effectuée à partir du nu du plan de façade.

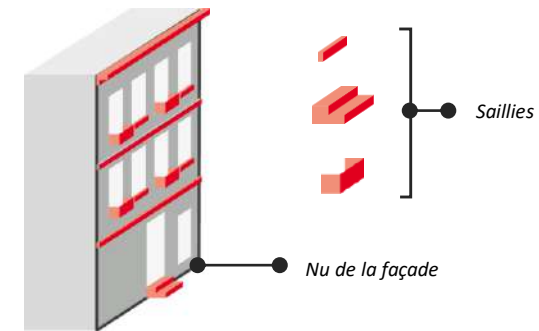
**Voie privée :**

~~Une voie privée ouverte au public est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées ou faisant partie du domaine privé communal.~~

Une voie privée est une voie qui n'est pas publique.

**Voie privée ouverte ~~au public~~ à la circulation publique :**

Est considérée comme *voie privée* ouverte au public toute *voie privée* dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.



## Justifications

Les saillies ont été définies dans le règlement afin de faciliter l'instruction et la définition des voies a été précisée.

## 2 Dispositions transversales et erreurs matérielles

### Pièce modifiée : Règlement

### Dispositions transversales

De manière transversale, les plans de zonage et le règlement ont été ajustés pour s'adapter à la nouvelle codification du Code de l'urbanisme.

Exemple :

#### MODIFICATION

Avant	Après
L.123-1-8	L.151-41
L.123-1-13	L.151-35
L.123-1-12	L.151-33
L.123-1-5 II 4°	L.151-15
L.123-1-5 II-5°	L.151-16
L.111-8	L.424-1
L.111-10	L.102-13 et L.424-1
L.111-3	L.151-1
L.111-4	L.111-15
R.111-15	L.111-11
R.111-21	R.111-26
L.123-1	R.111-27
...	...

### Justifications

Suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 25 novembre 2016, la codification du Code de l'Urbanisme a évolué. Il est donc procédé à l'ajustement des noms des articles cités dans le règlement

## 2 Dispositions transversales et erreurs matérielles

### Pièce modifiée : Règlement

### Dispositions transversales

De manière transversale, aux articles 6, 7 et 8, la référence à la « construction » est précisée et remplacée par « façades ou partie de façade de la construction » suite à la modification de la définition de façade. De plus, un renvoi aux dispositions générales est fait dans chaque article concerné.

Exemple :

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Pour les parcelles d'angle : par rapport à l'*alignement* de la *façade* sur rue la plus longue, la ~~construction~~ *façade de la construction* doit s'implanter en retrait de 1 mètre minimum. Par rapport à l'autre *façade* sur rue, les ~~constructions~~ *façades de constructions* peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en retrait, en cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'*alignement*. En cas de *façades* sur rue de longueurs identiques, la ~~construction~~ *façade de la construction* peut être implantée à l'*alignement* par rapport à l'une des deux *façades* et en retrait d'1 mètre minimum par rapport à l'autre *façade*.

Dans le secteur UCV 3 les *façades ou partie de façade des constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'*alignement*.

Les ~~constructions~~ *façades ou partie de façade de la construction* de la *construction* peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait de ces limites séparatives, dans le respect des dispositions figurant au 7.1.3.

### Justifications

*De manière transversale, aux articles 6, 7 et 8, la référence à la « construction » est précisée et remplacée par « façades ou partie de façade de la construction ».*

**2 Dispositions transversales et erreurs matérielles****Pièce modifiée : Règlement****Dispositions communes****4.2 – ASSAINISSEMENT****4.2.2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur l'*unité foncière* d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées (collecte, stockage et infiltration ou récupération pour des usages domestiques) **dans le respect des prescriptions du PAGD du SAGE de la Bièvre.**

Les règles des débits de rejet seront définies par les services d'assainissement concernés (commune, département).

~~Le SDAGE Seine-Normandie préconise de limiter le débit de fuite maximum à 1L/s/Ha pour une pluie de retour 10 ans.~~

**Justifications**

*Un ajustement a été effectué afin de renvoyer aux prescriptions du PAGD du SAGE de la Bièvre.*

## 2 Dispositions transversales et erreurs matérielles

### Pièce modifiée : Règlement

### Dispositions communes

#### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### ARTICLES 6, 7 ET 8

- **Mode de calcul du retrait des constructions par rapport à l'alignement** (article 6) :

Le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la limite entre la voie publique ou l'emprise publique et la propriété riveraine, depuis cette dernière jusqu'à la *façade ou partie de façade* du bâtiment en tout point, balcons inclus.

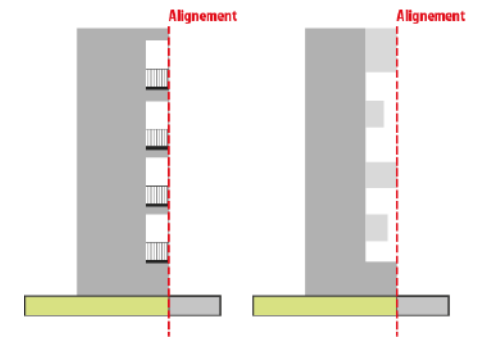
En cas de création de saillies, peut être considéré comme alignement la projection verticale au sol des saillies, à condition que :

- La profondeur des saillies par rapport au nu de la façade soit inférieure ou égale à 0,6 mètre de profondeur
- Que le RDC constituant le socle d'accès soit à l'alignement ou que l'alignement soit assuré par une clôture

Sauf conditions moins contraignantes indiquées à l'article 6 des zones concernées et sur le plan de zonage, les *saillies* ne sont pas autorisées en surplomb de l'espace public, sauf pour les débords de toitures dans la limite de 0,5 mètre.

**Sont autorisés dans la marge de retrait.** les éléments constructifs liés et nécessaires à l'accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les débords de toitures dans la limite de 0,5 mètre.

Sauf disposition spécifique inscrite dans le règlement de la zone concernée, les saillies de type balcon ou terrasse ne sont pas autorisées dans la marge de retrait.



### Justifications

Dans le PLU actuel, le nu de la façade constitue l'alignement de la construction. Ainsi en cas de saillies (balcons, double peau...), les constructions étaient obligées de s'implanter en retrait de X mètres par rapport à l'alignement sur rue. Or les constructions modernes sont souvent composées de modénatures, de volets coulissants, de loggias, de double peau, etc. Afin de ne pas contraindre ces constructions à s'implanter en retrait par rapport à l'alignement, il est précisé dans le règlement que les saillies peuvent constituer l'alignement sous certaines conditions.

## 2 Dispositions transversales et erreurs matérielles

Pièce modifiée : Règlement

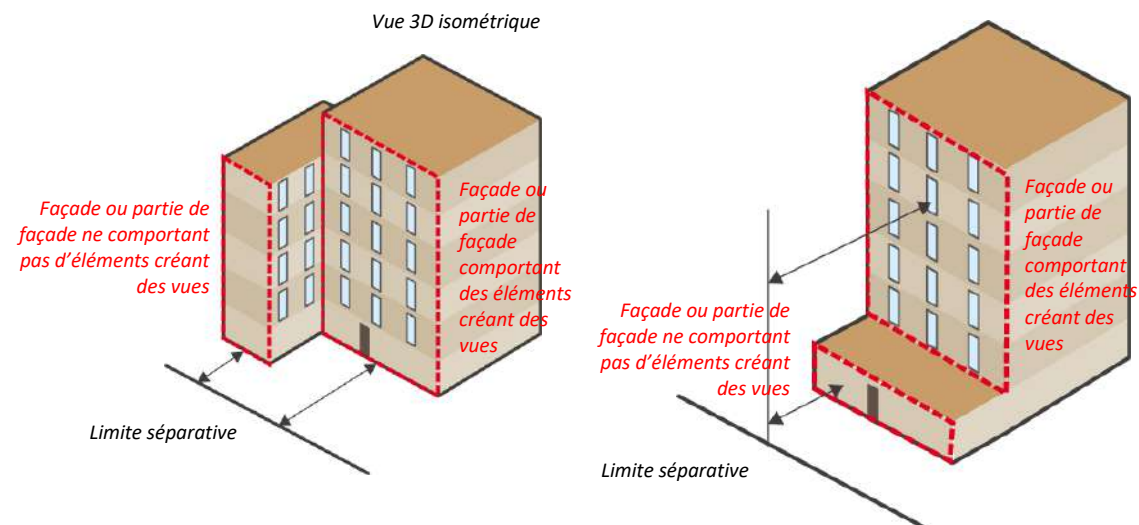
Dispositions communes

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

## ARTICLES 6, 7 ET 8

- **Mode de calcul du retrait des constructions par rapport aux limites séparatives** (article 7) :

Le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la *limite séparative*, depuis cette dernière jusqu'à la *façade ou partie de façade* du bâtiment en tout point, balcons inclus, que la *façade* ou *partie de façade* comporte un ou plusieurs éléments créant des *vues* ou non.



## Justifications

La règle de calcul du retrait des constructions par rapport aux limites séparatives a été explicité afin de simplifier l'instruction et les risques de mauvaises interprétations.

## 2 Dispositions transversales et erreurs matérielles

Pièce modifiée : Règlement

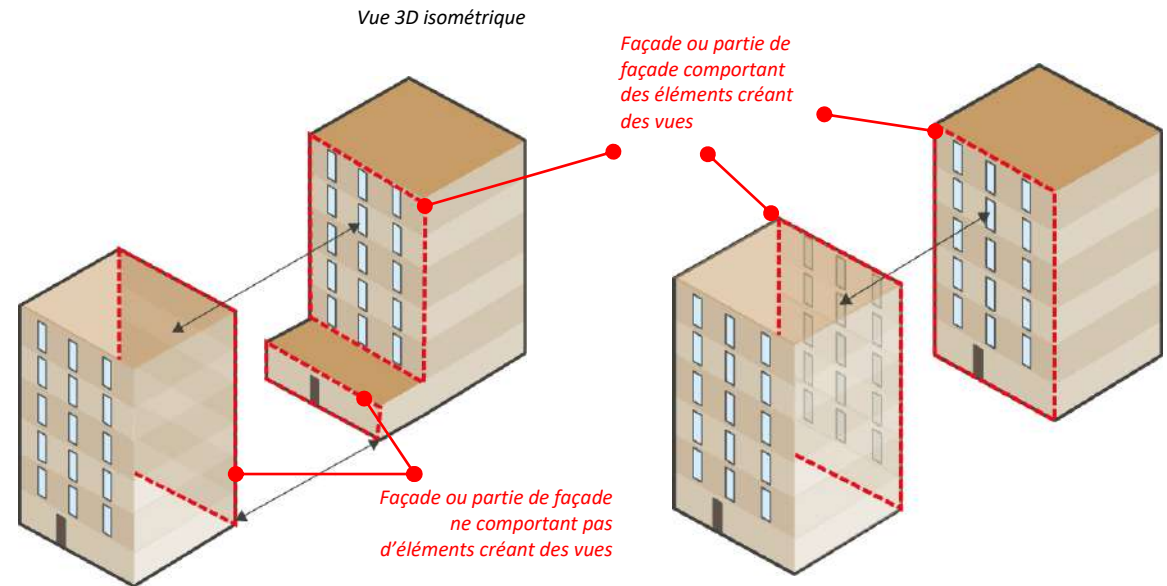
Dispositions communes

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

## ARTICLES 6, 7 ET 8

- **Mode de calcul du retrait entre deux constructions implantées sur un même terrain (article 8) :**

Le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la *façade ou partie de façade* de la *construction* en tout point, balcons inclus, depuis cette dernière jusqu'à la *façade ou partie de façade* de la *construction* implantée sur le même terrain en tout point, balcons inclus, que les *façades* comportent un ou plusieurs éléments créant des vues ou non.



## Justifications

La règle de calcul du retrait entre deux constructions a été explicité afin de simplifier l'instruction et les risques de mauvaises interprétations.

**2 Dispositions transversales et erreurs matérielles****Pièce modifiée : Règlement****Dispositions communes****DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES****ARTICLE 11****ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****Les clôtures et les éléments techniques : compteurs, coffrets**

Sont interdits (~~pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives~~):

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Il est interdit d'occulter la grille (ou le portail composé d'une grille) par tout système occultant : plastique, canisses ou haie artificielle en rouleau. ~~Pour l'occultation des clôtures, seule la tôle de festonnage est autorisée.~~

**Justifications**

*L'obligation d'utilisation de la tôle de festonnage en cas d'occultation d'une grille est supprimée.*



**2 Dispositions transversales et erreurs matérielles****Pièce modifiée : Règlement****Dispositions communes****DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES****ARTICLE 12****OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****NORMES TECHNIQUES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISÉS**

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs *accès*, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations suivantes : longueur : 5 mètres, largeur : 2,50 mètres, 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les ~~5~~ 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder ~~-4~~ 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

**Justifications**

*Les seuils des rampes d'accès ont été modifiés.*

**2 Dispositions transversales et erreurs matérielles****Pièce modifiée : Règlement****Dispositions communes****DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES****Les démolitions**

Les démolitions sont soumises à autorisation préalable en cas de permis de démolir institué par la délibération du 16 octobre 2007. ~~Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du 16 octobre 2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable.~~ Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la *construction* et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

**Justifications**

*Cette disposition a été reformulée.*

## 2 Dispositions transversales et erreurs matérielles

## Pièce modifiée : Règlement

## UCV et UR

**ARTICLE UCV 11****ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.2 - LES TOITURES**

Pour les constructions nouvelles **de niveau supérieur à R+1**, en cas de toitures terrasse, le dernier niveau doit être implanté en attique, l'emprise de ce dernier niveau ne devra pas excéder 70 % de l'emprise de la dalle de couverture du niveau intérieur. Le retrait du dernier niveau sera réalisé au moins sur la ou les façades sur rue.

**ARTICLE UR 11****ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**En zones UR1, UR3 et UR4** : les toitures terrasses sont autorisées. En cas de toitures terrasse **de niveau supérieur à R+1**, le dernier niveau doit être implantée en *attique*, l'emprise de ce dernier niveau ne devra pas excéder 70 % de l'emprise de la dalle de couverture du niveau inférieur. Dans le secteur UR4, le retrait du dernier niveau sera réalisé en priorité **sur la ou les façades donnant sur rue ou sur l'espace public**.

**Justifications**

*Afin de ne pas obliger les constructions R+ un niveau (notamment les maisons) à réaliser leur dernier niveau en attique, il est précisé que l'attique est obligatoire à partir de R+2.*

## 3 Zone UCV

Pièce modifiée : Règlement

UCV

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV****Centre-Ville traditionnel**

La zone UCV correspond aux quartiers résidentiels ~~dense de centre-ville~~ composés essentiellement d'habitations mais pouvant aussi accueillir d'autres fonctions : bureaux, commerces, équipements.

La zone UCV1 correspond aux quartiers les plus anciens constituant l'ancien bourg rural, ~~situés en centre-ville~~ et comprenant en majorité des constructions d'origine rurale.

La zone UCV2 correspond aux quartiers plus récents d'extension ~~du centre-ville de l'ancien bourg rural~~.

La zone UCV3 correspond à une future extension du centre-ville jusqu'à l'arrêt du tramway Robert Schuman, envisagée sur une partie de l'actuel parc d'activités ICADE. ~~Cette zone constitue une seule et même unité foncière. Cette zone~~ -Le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (« Site Robert Schuman ») dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

~~La zone accueille également la résidence la Grosse Pierre qui constitue à elle seule une unité foncière.~~

**Justifications**

*L'intitulé de la zone a été ajusté pour mieux s'accorder avec la réalité.*

## 3 Zone UCV

Pièce modifiée : Règlement

UCV

**ARTICLE UCV 2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES****2.1 – COMMERCE**

Les constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que la surface affectée à l'activité commerciale n'exède pas ~~250 m<sup>2</sup>~~ 400m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité commerciale (surface de vente hors réserve).

**Justifications**

*Une souplesse est accordée au commerce : la surface de plancher autorisée a été augmentée.*

## 3 Zone UCV

## Pièce modifiée : Règlement

## UCV

**ARTICLE UCV 9**  
**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En application de l'article ~~L127-1-L151-28~~ du code de l'urbanisme, les droits à construire sont augmentés **en zone UCV1** pour les unités foncières ayant une façade sur la rue Vuillefroy de Silly, la rue de l'Hôtel Dieu et la rue Notre-Dame, ainsi qu'au sein des emplacements réservés pour mixité sociale au titre des dispositions de l'article ~~L123-2-b-L151-41~~ ) figurants sur le document graphique, **une emprise au sol majorée de 50% maximum est autorisée** à condition que les constructions comportent des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. ~~Cette majoration peut se faire soit en emprise au sol, soit en hauteur et en emprise avec un maximum de 50%. En hauteur, elle est limitée à un niveau supplémentaire d'une hauteur de 3 mètres maximum.~~

Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par exemple, si l'opération comporte 30% de logements sociaux, les droits à construire supplémentaires sont limités à 30%. Pour les opérations comportant plus de 50% logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, la majoration est plafonnée à 50% de droits à construire supplémentaires.

**ARTICLE UCV 10**  
**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**  
**10-2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

~~En application de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme, les droits à construire sont augmentés pour les unités foncières ayant une façade sur la rue Vuillefroy de Silly, la rue de l'Hôtel Dieu et la rue Notre-Dame, ainsi qu'au sein des emplacements réservés pour mixité sociale au titre des dispositions de l'article L 123-2 b) figurants sur le document graphique, à condition que les constructions comportent des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. Cette majoration peut se faire soit en emprise au sol, soit en hauteur, et en emprise avec un maximum de 50%.  
En hauteur, elle est limitée à un niveau supplémentaire d'une hauteur de 3 mètres maximum.~~

~~Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par exemple, si l'opération comporte 30% de logements sociaux, les droits à construire supplémentaires sont limités à 30%. Pour les opérations comportant plus de 50% logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, la majoration est plafonnée à 50% de droits à construire supplémentaires (se reporter aux schémas explicatifs présents à l'article 9 du présent règlement).~~

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut ne peut excéder 3,50 mètres. ~~(se reporter aux schémas explicatifs présents à l'article 9 du présent règlement).~~

## Justifications

*Le bonus de hauteur en cas de réalisation de logements sociaux a été supprimé. En effet, la hauteur bonifiée (19 mètres au point le plus haut en UCV1) est trop importante par rapport aux gabarits des constructions existantes dans le centre-ancien (12 mètres). Un bonus est encore possible mais uniquement en emprise au sol.*

## 3 Zone UCV

## Pièce modifiée : Règlement

## UCV

## ARTICLE UCV 10

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 10-1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Zone UCV 1**, la hauteur maximum est fixée à :

- 12 m à l'égout en cas de toiture en pente soit R+3+c
- 12 m à l'attique en cas de toiture terrasse soit R+3+attique

Dans tous les cas elle est fixée à 16 mètres au point le plus haut.

Toutefois pour les constructions ayant une façade rue Notre Dame, la hauteur maximum est fixée à :

- 9 m à l'égout en cas de toiture en pente soit R+2+c
- 9 m à l'attique en cas de toiture terrasse soit R+2+attique

Dans tous les cas elle est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

**Zone UCV 2**, la hauteur maximum est fixée à :

- ~~9 m~~ 7 m à l'égout en cas de toiture en pente soit R+1+c R+2+c
- ~~9 m à l'attique en cas de toiture terrasse soit R+2+attique~~

Dans tous les cas elle est fixée à ~~13 mètres~~ 10 mètres au point le plus haut.

## Justifications

*Il existe seulement 2 secteurs UCV2 le long de la rue Saint-Genève situés dans le centre historique. Les hauteurs permises par le règlement sont trop importantes par rapport aux gabarits des constructions existantes. C'est pourquoi afin de protéger le paysage patrimonial du centre-ancien, la hauteur maximale des constructions autorisée est abaissée.*

## 3 Zone UCV

## Pièce modifiée : Règlement

## UCV

**ARTICLE UCV 11****ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.3 - LES FAÇADES**

Les façades des constructions doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit

Les différentes couleurs des façades (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles sur la base du nuancier existant (présent dans les annexes informatives du présent PLU).

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

En cas de constructions neuves ou d'extension et de surélévation d'une construction existante, les caissons et les coulisses de volets roulants doivent être dissimulés à l'intérieur des constructions.

**Justifications**

*Pour améliorer l'aspect extérieur des constructions, les caissons de volets devront être dissimulés à l'intérieur des constructions en cas de nouvelles constructions ou d'extension de constructions existantes. De plus, un nuancier a été ajouté en annexe informative du PLU.*



## 3 Zone UCV

## Pièce modifiée : Règlement

## UCV

## 11.5 - LES CLOTURES ET LES PORTAILS

Le dispositif de clôture, les matériaux et les couleurs doivent être choisis en harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.

**Clôtures en limite de voies et emprises publiques :****En zones UCV1 et UCV 2 :**

- Pour les parcelles ayant une façade rue Notre-Dame ou rue Sainte-Geneviève, les clôtures doivent avoir une hauteur minimale de 1,70 mètre et ne pourront dépasser une hauteur de 3 mètres.
- Pour les autres parcelles, les clôtures seront réalisées :
  - o Soit sous la forme d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 m
  - o Soit sous la forme d'un mur « bahut » d'une hauteur maximum de 0,60 m éventuellement surmonté d'un grillage, de grilles ou de lisses, l'ensemble ne devant excéder une hauteur de 1,8 mètre. La proportion plein/vide sera de 1/3, 2/3.

Les parties pleines des clôtures seront réalisées soit en pierre, soit recouvertes d'un enduit à l'ancienne.

Si le niveau du terrain est supérieur au niveau de la rue, la hauteur de la clôture sera calculée côté terrain (cas 1).

Si le niveau du terrain est inférieur au niveau de la rue, la hauteur de la clôture sera calculée côté rue (cas 2).

**En zone UCV 3 :**

- Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m. Elles devront être constituées soit :
  - o Par un barreaudage simple qui ménage des transparences visuelles
  - o Par un mur « bahut » d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'un barreaudage simple qui ménage des transparences visuelles, il pourra être doublé d'une haie vive.



## Justifications

Afin de faciliter l'instruction, la disposition est complétée d'un schéma.

## 3 Zone UCV

Pièce modifiée : Règlement

UCV

## 11.5 - LES CLOTURES ET LES PORTAILS

## Clôtures en limites séparatives :

- Leur hauteur est limitée à 2m.
- Les clôtures seront réalisées :
  - Soit sous la forme d'un grillage ou tout autre dispositif largement ajouré, éventuellement doublé d'une haie vive à l'intérieur de la parcelle.
  - Soit sous la forme d'un mur plein.

## Justifications

*Des règles pour les clôtures en limite séparative ont été introduites.*

## 2 Dispositions transversales et erreurs matérielles

Pièce modifiée : Règlement

UR

### 7-1 RÈGLES GÉNÉRALES

#### EN ZONES UR2 ET UR3

##### – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

- Dans une bande de 13 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait imposée depuis la voie d'adressage de la construction ou, dans le cas d'une construction existante, dans une bande comptée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait imposée depuis la voie d'adressage jusqu'à la façade arrière de la construction principale : les *façades* ou *partie de façade* des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites en respectant les marges de retrait figurant au 7.2.

En cas d'implantation sur la limite, s'il existe déjà sur la parcelle voisine une *façades* ou *partie de façade d'une* construction déjà édifiée en limite, la nouvelle construction doit, dans toute la mesure du possible, s'adosser à la construction existante.

- ~~— Au delà de la bande de 13 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait imposée ou, dans le cas d'une construction existante, au delà de la bande comptée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait imposée depuis la voie d'adressage jusqu'à la façade arrière de la construction principale—~~
- **Au-delà de cette bande :** les *façades* ou *partie de façade* des constructions ne peuvent être implantées que sur une seule limite séparative, par rapport à l'autre limite elles doivent être implantées en retrait dans le respect des marges de retrait figurant au 7.2.

### 10-1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Zone UR 2 :

##### Sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UR 2 rue du Fief

- ~~— Dans une bande de 13 mètres mesurée parallèlement à la voie d'adressage (voie de l'adresse postale de la construction) ou, dans le cas d'une construction existante, dans une bande comptée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait imposée depuis la voie d'adressage jusqu'à la façade arrière de la construction principale—~~
- **Dans une bande de 13 mètres** comptée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait imposée depuis la voie d'adressage de la construction ou, dans le cas d'une construction existante, dans une bande comptée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait imposée depuis la voie d'adressage jusqu'à la façade arrière de la construction principale : la hauteur maximum est fixée à 7 mètres à l'égout et à 10 mètres au point le plus haut, soit R+1+C.
- **Au-delà de cette bande :** la hauteur maximum est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut, soit une construction à rez-de-chaussée uniquement.
- Dans tous les cas, les extensions des constructions existantes à la date d'application du présent règlement ne sont autorisées qu'en rez-de-chaussée, à l'exception des extensions latérales par rapport à la voie d'adressage ne dépassant pas l'emprise de la construction existante, hors annexes et vérandas qui peuvent atteindre les hauteurs fixées au premier aligné.

### Justifications

Modification afin d'avoir la même rédaction des dispositions dans les deux articles.

**2 Dispositions transversales et erreurs matérielles**

Pièce modifiée : Règlement

UR

**10-1 DISPOSITIONS GENERALES**

**Zone UR3**, la hauteur maximum est fixée à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 9 m au point le plus haut, soit R+1+c ou R+1+un étage en attique (retrait)

**Justifications**

*Comme dans toutes les zones, une hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère est précisée.*

## 4 Zone UR

## Pièce modifiée : Règlement

## UR

**ARTICLE UR 9  
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**
**Zone UR4**

~~En application de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme, les droits à construire sont augmentés pour les opérations comprenant des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, situés au sein des emplacements réservés pour mixité sociale au titre des dispositions de l'article L 123-2 b) figurants sur le document graphique, avec un maximum de 50%. Cette majoration peut se faire soit en emprise au sol, soit en hauteur, soit en hauteur et en emprise ; en hauteur elle est limitée à un niveau supplémentaire d'une hauteur de 3 mètres maximum.~~

~~Elle est limitée à un maximum de 50% pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par exemple, si l'opération comporte 30% de logements sociaux, la majoration de droits à construire est limitée à 30%.~~

**ARTICLE UR 10  
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS  
10-2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

~~En application de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme, les droits à construire sont augmentés pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, situés au sein des emplacements réservés pour mixité sociale au titre des dispositions de l'article L 123-2 b) figurants sur le document graphique, avec un maximum de 50%. Cette majoration peut se faire soit en emprise au sol, soit en hauteur, soit en hauteur et en emprise. En hauteur elle est limitée à un niveau supplémentaire d'une hauteur de 3 mètres maximum.~~

~~Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par exemple, si l'opération comporte 30% de logements sociaux, l'augmentation des droits à construire supplémentaires est limitée à 30% (se reporter aux schémas explicatifs présents à l'article 9 du présent règlement).~~

~~La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut de la construction ne peut excéder 3,50 mètres (se reporter aux schémas explicatifs présents à l'article 9 du présent règlement).~~

**Justifications**

*La majoration en cas de réalisation de logements sociaux était possible en zone UR4. Les projets étant réalisés, ces dispositions ne sont plus utiles, elles sont donc supprimées.*

## 4 Zone UR

## Pièce modifiée : Règlement

## UR

**ARTICLE UR 11****ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.3 - LES FAÇADES**

Les façades des constructions doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement.

Les différentes couleurs des façades (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles **sur la base du nuancier existant (présent dans les annexes informatives du présent PLU)**.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

**En cas de constructions neuves ou d'extension et de surélévation d'une construction existante**, les caissons **et les coulisses** de volets roulants doivent être dissimulés **à l'intérieur des constructions**.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit

**Justifications**

*Pour améliorer l'aspect extérieur des constructions, les caissons de volets devront être dissimulés à l'intérieur des constructions en cas de nouvelles constructions.*

## 4 Zone UR

Pièce modifiée : Règlement

UR

## 11.5 - LES CLOTURES ET LES PORTAILS

Les **clôtures** seront réalisées :

- Soit sous la forme d'un grillage ou tout autre dispositif largement ajouré, éventuellement doublé d'une haie vive côté emprise publique lorsque l'implantation est du côté de la voie ou emprise publique ; et à l'intérieur de la parcelle lorsque la clôture est en limite séparative.
- Soit sous la forme d'un mur plein, à l'exception des parcelles donnant sur la rue du Parc, rue des Sources, rue du Fief ainsi que les opérations suivantes : lotissement Terre et familles, Cottage Tolbiac où les murs sont interdits. **Dans ces secteurs, les autres prescriptions 1, 3 et 4 seront respectées.**
- Soit sous la forme d'un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un barreaudage ou tout autre dispositif largement ajouré. La proportion plein/vide sera de 1/3 (plein) 2/3 (vide)
- **Les linéaires de clôture composés d'une haie végétale faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L123-1-5 II 2° du Code de l'Urbanisme devront être préservés.** Elles peuvent être doublées d'un grillage.

**Portails et portillons**

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la *clôture*, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et *clôtures* avoisinantes.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres ; sauf nécessité technique, leur largeur ne doit pas excéder 3,5 mètres.

~~Si la configuration du terrain le permet, les portails doivent être implantés à 3 mètres minimum de l'alignement.~~

## Justifications

*Cette disposition s'est avérée trop contraignante lors de l'instruction. Elle est supprimée.*

**2 Dispositions transversales et erreurs matérielles**

Pièce modifiée : Règlement

UR

**13-2 PROPORTION D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE**

Le terrain doit être aménagé en maintenant des espaces libres de construction comprenant une proportion d'espace de pleine terre **perméable**. Les **superficies minimales** requises pour chacun de ces espaces sont fixées ci-après.

**En UR 1** : 20% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre et **de plus**, 20% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de pleine terre ou espace éco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.

**En UR 2** : les deux règles suivantes doivent être appliquées de manière cumulative :

Pour les 300 premiers m<sup>2</sup> de terrain : 25% de cette surface doivent rester en espace de pleine terre perméable

Pour les m<sup>2</sup> au-delà : 40% de cette surface doivent rester en espace de pleine terre perméable

**Justifications**

*Le terme est homogénéisé avec le lexique.*



## 5 Zone UAE1

Pièce modifiée : Règlement

UAE1

**ARTICLE UAE1 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

- Toutefois, le long et de chaque côté de la rue des Solets entre l'avenue de la Gare et l'avenue Charles Lindbergh, les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres.

**Justifications**

*Un retrait est imposé le long de la rue des Solets, car l'espace public d'usage est localisé pour partie sur des terrains privés.*

## 5 Zone UAE1

## Pièce modifiée : Règlement

## UAE1

**ARTICLE UAE1 13****OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**13-1 LES ESPACES LIBRES** doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins. Devra être conservé ou planté un arbre à haute tige pour 600 m<sup>2</sup> de terrain. La protection des plantations existantes devra être assurée dans toute la mesure du possible,

**13-2 LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ÊTRE RESPECTÉES POUR CHAQUE ILOT :**

30 % de la surface de l'ilot doit être aménagé en espace de pleine terre ou en espace éco aménageable (~~espace végétalisé sur au moins 60 cm sur dalle ou en terrasse~~)

Les espaces verts sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de :

- 2m<sup>2</sup> = 1m<sup>2</sup> de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm.
- 3m<sup>2</sup> = 1m<sup>2</sup> de pleine terre pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60cm et 15 cm.

**Justifications**

*La parenthèse « espace végétalisé sur au moins 60cm sur dalle ou en terrasse » est supprimée car cette précision est paradoxale avec les équivalences que l'on permet dans la fin de l'alinéa, et ne correspond pas à la définition donnée dans le lexique.*

## 6 Zone UAE2

## Pièce modifiée : Règlement

## UAE2

**ARTICLE UAE2 2****TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITION**

- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés
- Les constructions à destination de commerces à condition que la surface de vente n'excède pas 400 m<sup>2</sup> par unité commerciale.

**Justifications**

*Une disposition limitant la surface de vente des commerces est introduite sur ce secteur composé majoritairement de grandes parcelles.*

## 6 Zone UAE2

Pièce modifiée : Règlement

UAE2

**ARTICLE UAE2 12****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

~~Cependant,~~ Pour les constructions à destination de bureau, il est imposé :

- 1 place de stationnement maximum par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce, il est imposé :

- 1 place de stationnement maximum par tranche de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Justifications**

*Le commerce était dépourvu d'obligation de places de stationnement. Une règle est introduite.*

## 7 Zone UAE4

## Pièce modifiée : Règlement

## UAE4

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 4 (Sogaris)**

La zone UAE 4 correspond ~~à la concession au bénéfice d'une part au secteur~~ de la SOGARIS qui fait l'objet ~~d'une seule et même de 3~~ unités foncière. Cette base logistique qui joue un rôle très important à l'échelle régionale et plus particulièrement pour la partie dense de l'agglomération parisienne devra pouvoir évoluer dans les années à venir compte tenu d'un certain nombre de paramètres : mutation de l'activité logistique en Ile-de- France, besoins des entreprises de transports, diversification de l'activité, recherche d'une meilleure qualité paysagère et environnementale. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement. ~~La zone accueille également le projet de Cité de la gastronomie qui comprendra une nouvelle offre d'activités, de commerces, de bureaux, et d'hébergement. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.~~

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone UAE 4, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

**Justifications**

*L'intitulé de la zone est complété.*

## 8 Zone UE

## Pièce modifiée : Règlement

## UE

**ARTICLE UE 10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La *hauteur des constructions* est mesurée à partir du *terrain* naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, ~~non compris les cheminées et ouvrages techniques.~~  
La *hauteur des constructions* ne doit pas excéder 12 mètres **au point le plus haut.**

La hauteur des constructions destinées à des équipements publics à vocation scolaire et sportive n'est pas règlementée.

**Justifications**

*Afin de faciliter l'instruction, le point de référence de la hauteur maximale est indiqué.*



## 9 Zone AUM

Pièce modifiée : Règlement

AUM

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

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les *façades* ou *parties de façades des constructions* peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait par rapport à l'*alignement*. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale est fixée à 2 mètres de l'*alignement*.

Contrairement aux dispositions générales, le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la limite entre la voie publique ou l'emprise publique et propriété riveraine, depuis cette dernière jusqu'à la *façade* ou *partie de façade*, balcon non inclus.

Les *saillies* de type balcons et terrasses d'une profondeur maximum de 2 mètres (comptée perpendiculairement à la *façade* ou *partie de façade de la construction*) sont autorisés dans la marge de retrait.

Contrairement aux dispositions générales, les *saillies* de type balcons et terrasses sont autorisées, dans la limite de deux mètres en surplomb des espaces publics le long des allées prairies matérialisées par les linéaires d'implantation spécifiques identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article 151-17 du Code de l'Urbanisme.

**Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Les *façades* ou *partie de façade* des *constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'*alignement*.

**Justifications**

*Des dispositions spécifiques à la zone AUM sont introduites.*

## 9 Zone AUM

Pièce modifiée : Règlement

AUM

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

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

En cas d'implantation de constructions non contiguës sur une même unité foncière, entre chaque construction en vis-à-vis les marges de retrait seront au moins égales à :

- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 8 mètres, si au moins l'une des deux façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues
- À une distance minimum de 4 mètres, si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues.
- ~~Si la façade ou partie de façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant une vue directe, cette façade doit être implantée à une distance minimum égale la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres.~~
- ~~Si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouverture ou ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe, elle doit être implantée à une distance minimum de 4 mètres.~~

**Justifications**

*La rédaction de l'article 8 a été revue afin de préciser la règle qui s'applique lorsque les deux façades en vis à en vis comportent ou ne comportent pas d'ouvertures.*

## 9 Zone AUM

## Pièce modifiée : Règlement

## AUM

**ARTICLE AUM 10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut, soit R+5.

*Rappel : les édicules techniques liés à la production d'énergies renouvelables pourront dépasser la règle de hauteur dans la limite d'1 mètre au point le plus haut.*

Toutefois dans le secteur spécifique situé le long du quartier du Lagué, sur une bande de 25 m de large comptée à partir des constructions existantes : la hauteur maximale est fixée à 9 mètres **au point le plus haut** (R+2), conformément aux dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

**Justifications**

*Afin de faciliter l'instruction, le point de référence de la hauteur maximale est indiqué.*

## 9 Zone AUM

## Pièce modifiée : Règlement

## AUM

**ARTICLE AUM 11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1 - LES TOITURES**

Les lucarnes, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaires doivent être implantés en longueur, soit au plus près du faîtage, soit au plus près de l'égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture

Sont interdits : les toitures présentant l'aspect suivant : toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes d'aspect plastique ou asphalté.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible de l'espace public.

**11.2 - LES FAÇADES**

Les façades des constructions doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit

Les différentes couleurs des façades (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles sur la base du nuancier existant (présent dans les annexes informatives du présent PLU).

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

Les caissons et les coulisses de volets roulants doivent être dissimulés à l'intérieur des constructions.

**11.3 - LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES**

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

**Justifications**

*Des dispositions sur l'aspect extérieur sont introduites sur le quartier de Montjean.*

## 9 Zone AUM

## Pièce modifiée : Règlement

## AUM

**ARTICLE AUM 13****OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**13-1** Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

**13-2** Conformément aux dispositions édictées dans l'orientation d'aménagement et de programmation, 35% de l'unité foncière doit rester en espace de pleine terre perméable.

Au sein de chaque îlot, il est imposé la réalisation :

Soit :

- D'un arbre de haute tige tous les 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres d'un seul tenant si l'îlot est construit d'un seul côté.
- D'un arbre de haute tige tous les 500 m<sup>2</sup> d'espace libre d'un seul tenant si l'îlot est construit des 2 cotés.

Soit :

- 5% de la superficie des espaces libres de l'îlot doit être traitée en espace éco-aménageable (murs, terrasses ou toitures végétalisés).



**Justifications**

*Le terme espace de plein terre est homogénéisé avec le lexique.*

## 10 Éléments remarquables

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales – Annexes

	Éléments remarquables	Protection mise en place
6	<p>12, rue Notre Dame</p> 	Interdiction de démolition <b>de toute la grange.</b>
24		<p>Préservation d'un espace paysager remarquable</p> <p>Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. R421-23 du Code de l'Urbanisme.</p>

## Justifications

*Il est précisé que l'interdiction de démolition concerne toute la grange. Un nouvel espace paysager est ajouté.*



## PIÉCE 3 : Ajustements du plan de zonage

1. Ajustement de la zone UCV2 : passage en UR3 sur avenue Lucien Grelinger.
2. Ajustement de la zone UE rue Sainte-Geneviève
3. Création de secteurs de hauteur limitée
4. Ajouter des arbres remarquables
5. Ajouter un espace paysager
6. Erreurs matérielles
7. Ajustement d'un emplacement réservé
8. Ajouts d'implantations spécifiques sur la zone AUM

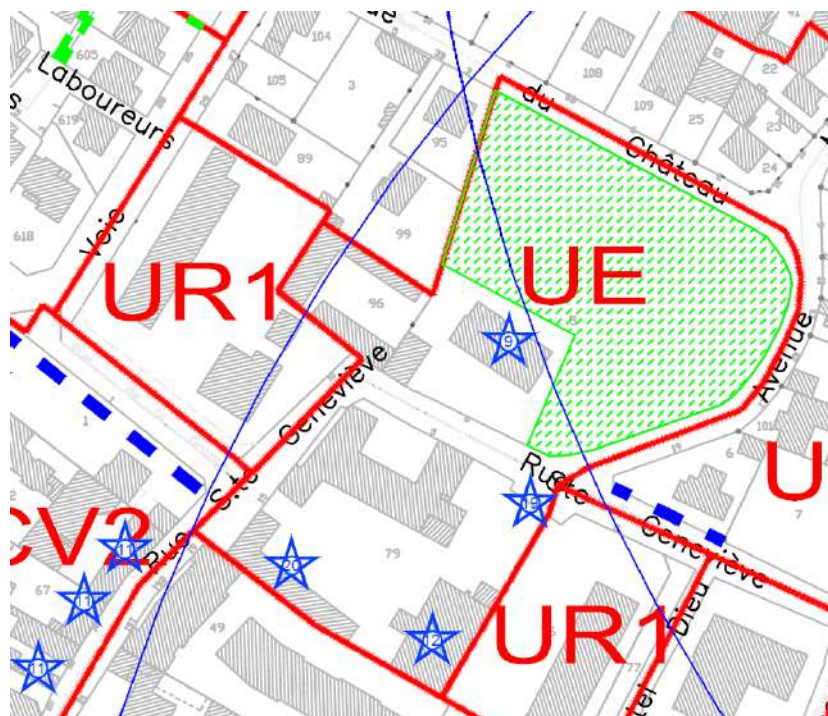




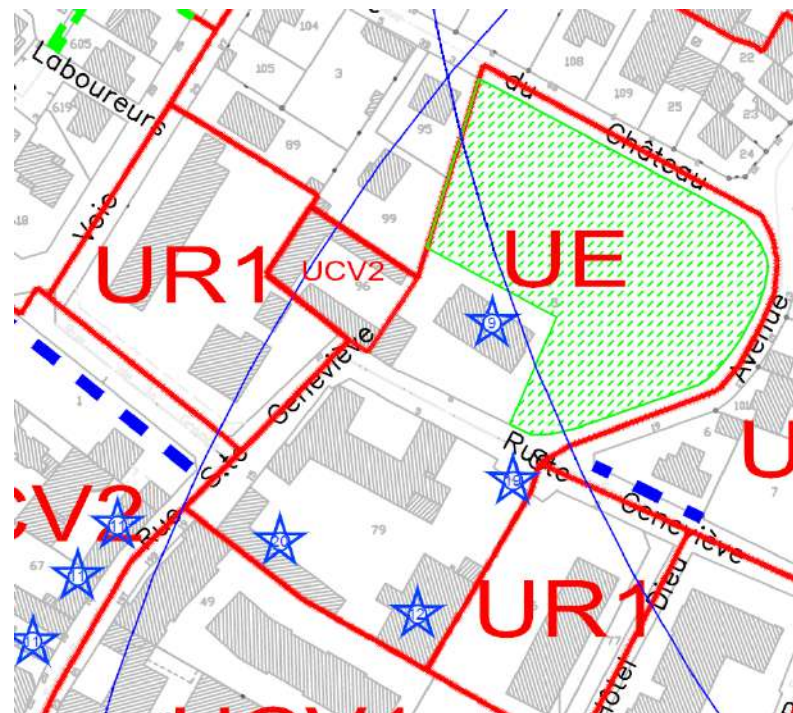
## 2 Ajustement de la zone UE

Pièce modifiée : Plan de zonage

**Avant**



**Après**



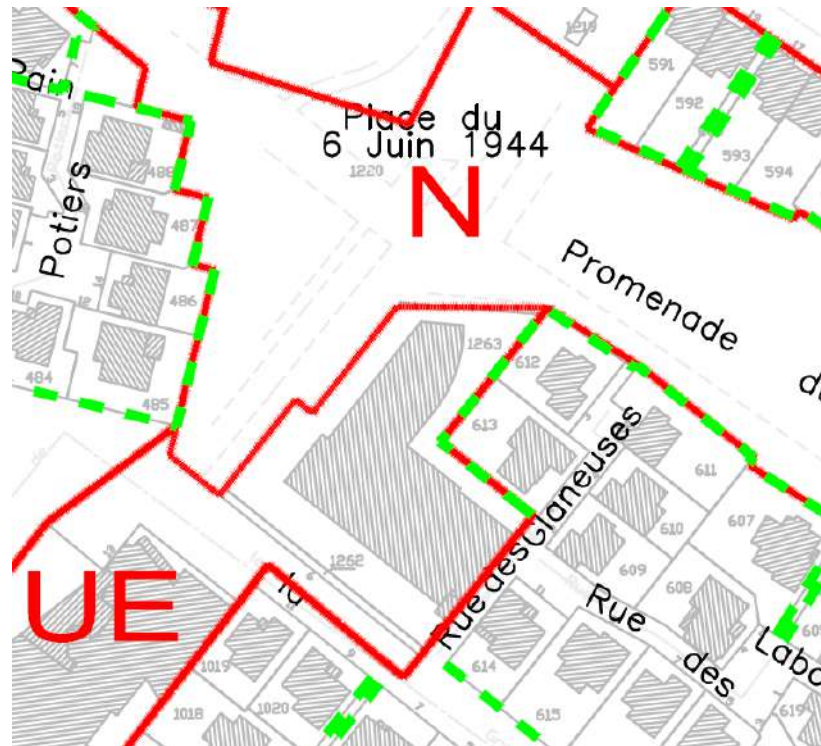
### Justifications

La parcelle n°96 était classée en zone UE (équipement) alors qu'il s'agit d'une parcelle privée. Afin de rectifier cette erreur, cette parcelle est reclassée en zone UCV2 (zone qui correspond le plus à l'existant et qui vient dans la continuité de la zone UCV2 de la rue Saint Geneviève).

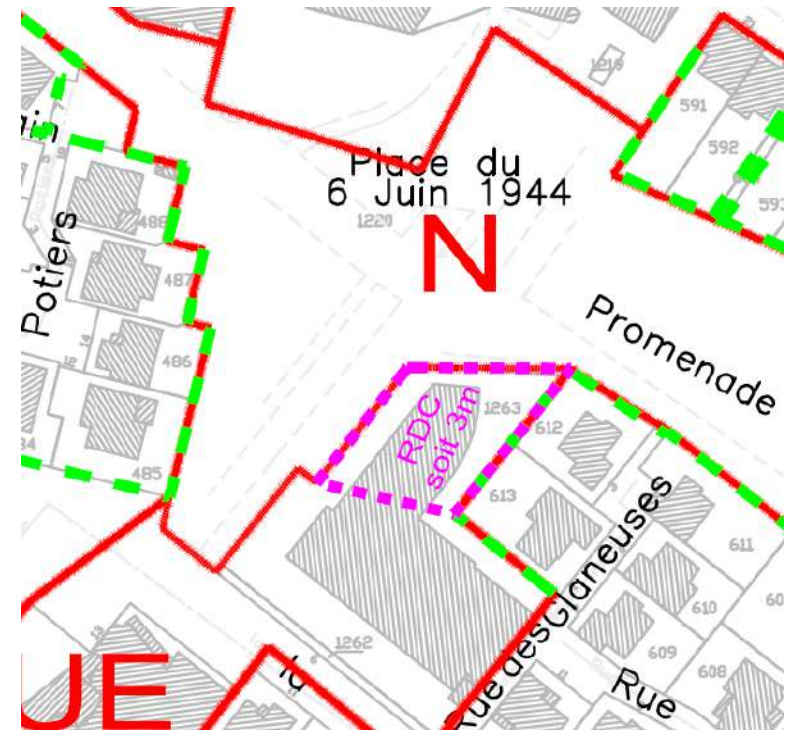
### 3 Secteur de hauteur limitée

Pièce modifiée : Plan de zonage

**Avant**



**Après**



#### Justifications

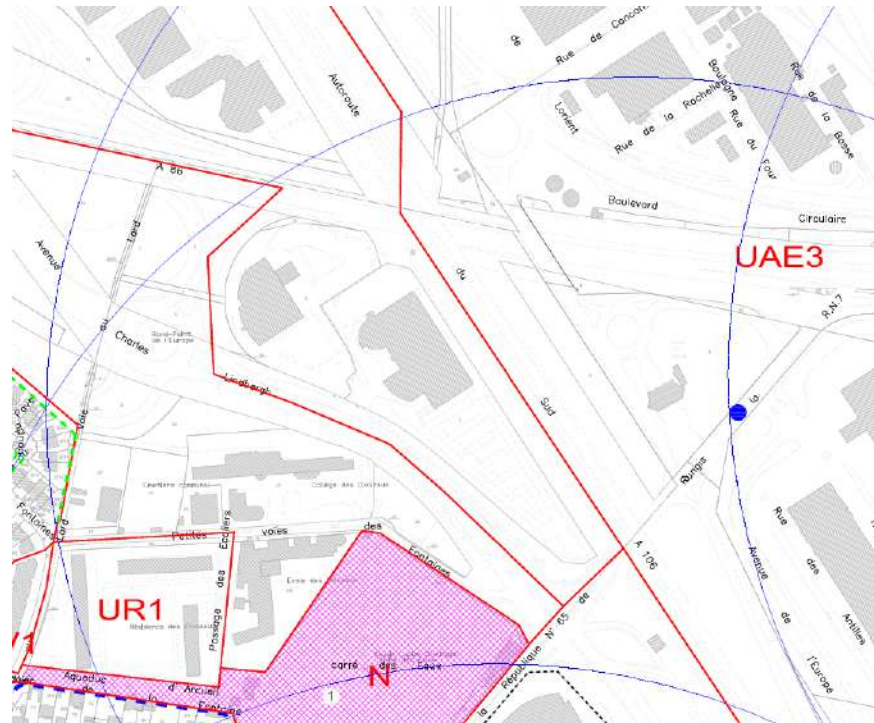
Un secteur de hauteur limitée sur le secteur de l'EHPAD est introduit afin de limiter l'impact visuel depuis la promenade.



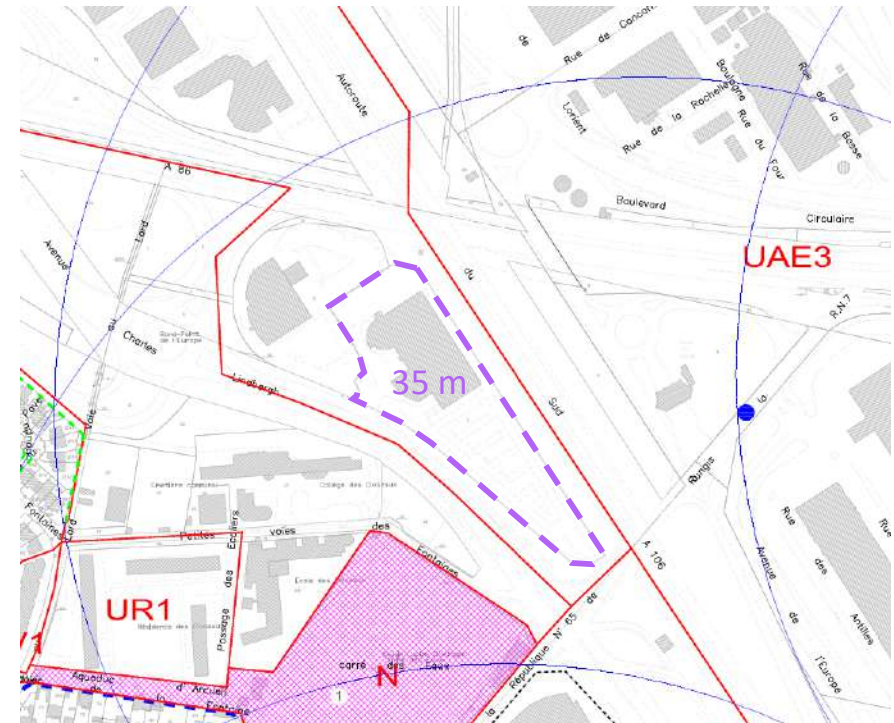
3 Secteur de hauteur limitée

Pièce modifiée : Plan de zonage

**Avant**



**Après**



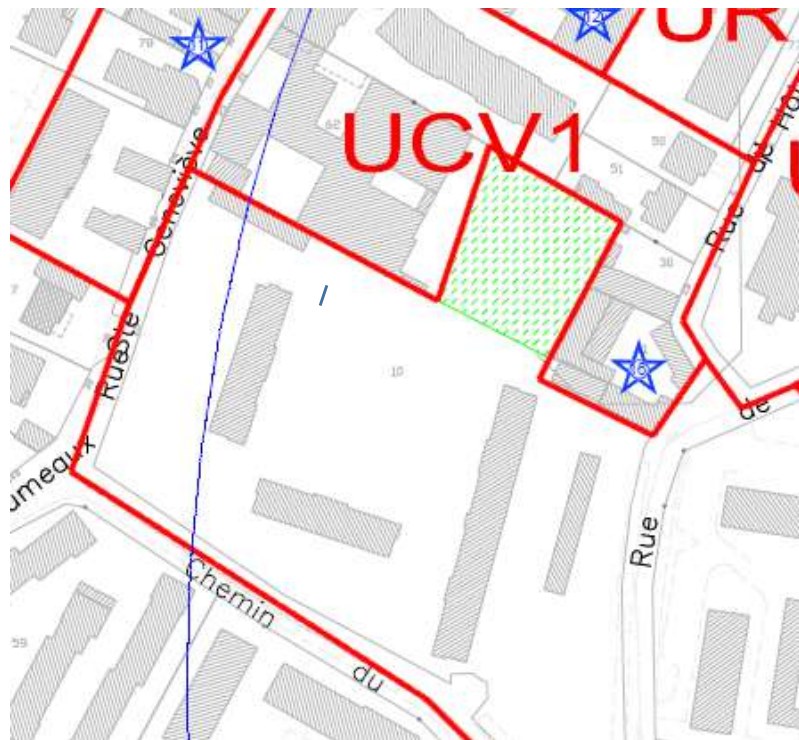
Justifications

Un secteur de hauteur spécifique est instauré sur ce secteur au vu de sa localisation d'entrée de ville et de sa proximité avec le secteur ICADÉ où les hauteurs de constructions sont limitées à 35 mètres.

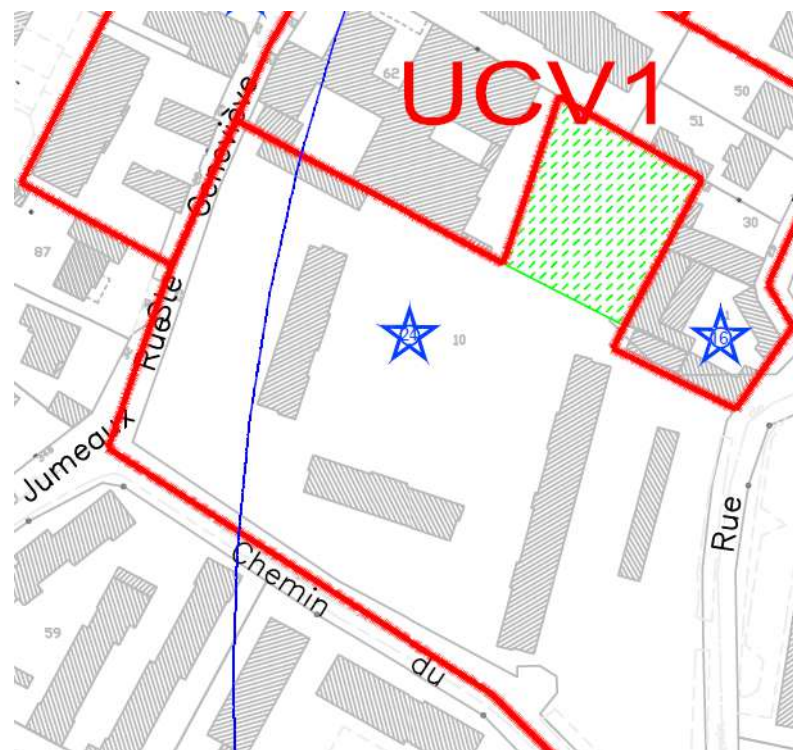
5 Ajouter des arbres remarquables

Pièce modifiée : Plan de zonage

Avant



Après



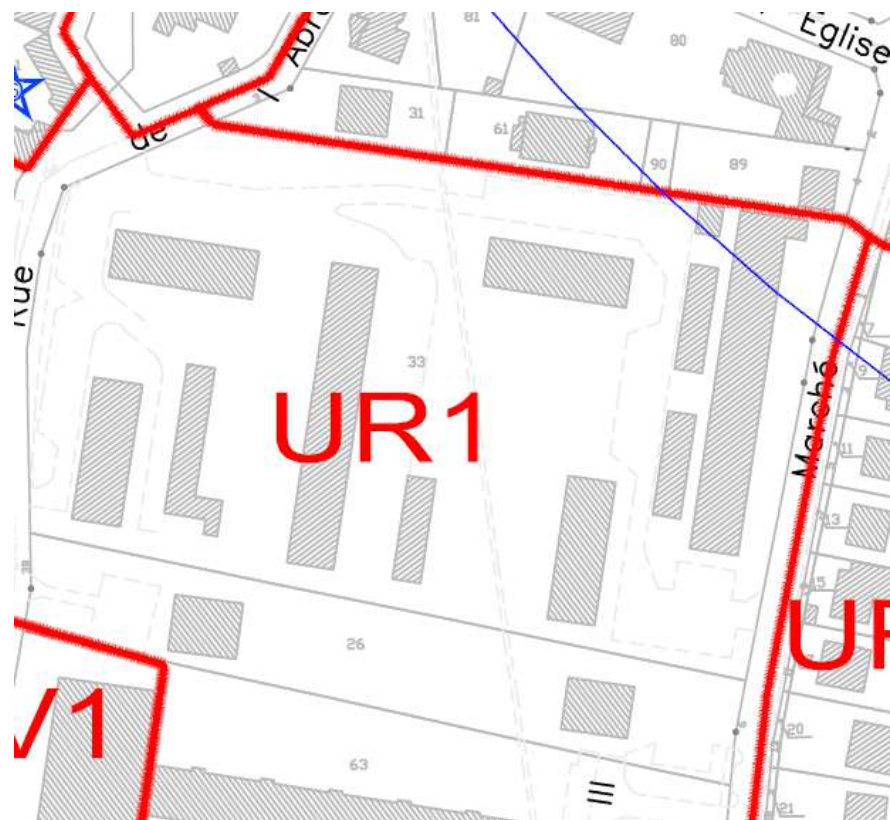
Justifications

Plusieurs arbres remarquables ont été repérés afin d'être protégés.

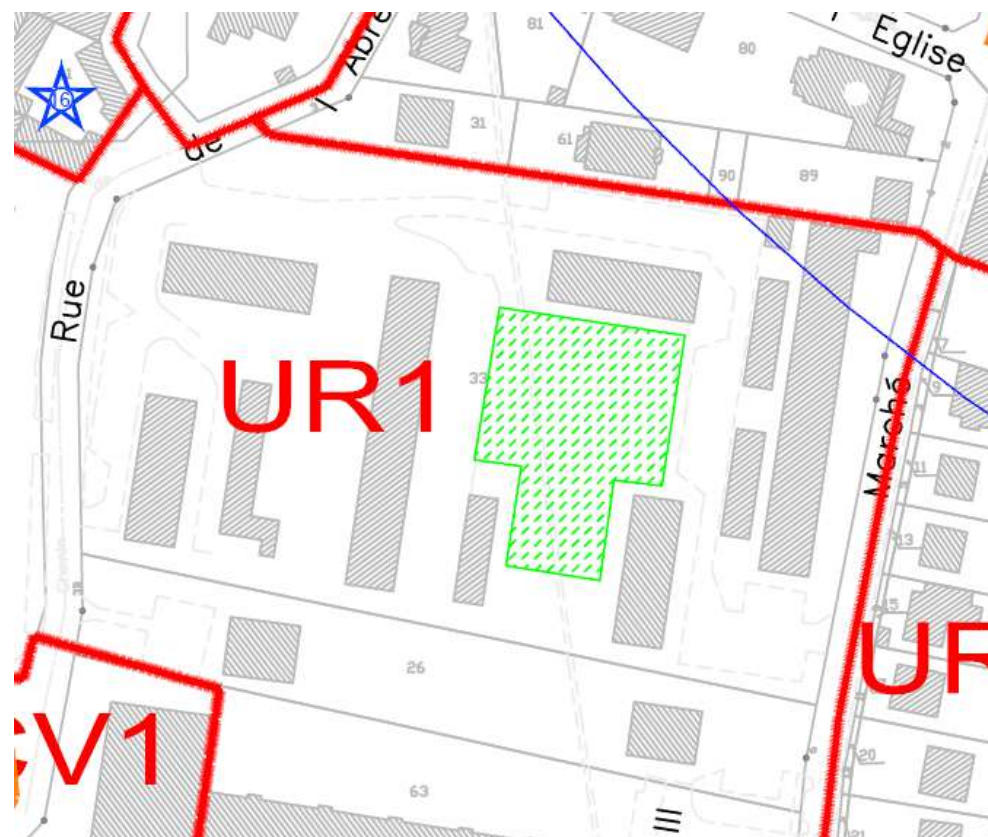
5 Ajouter un espace paysager

Pièce modifiée : Plan de zonage

Avant



Après



Justifications

*Le cœur d'îlot de la résidence est repéré en espace paysager afin d'être protégés.*



6 Erreurs matérielles

Pièce modifiée : Plan de zonage

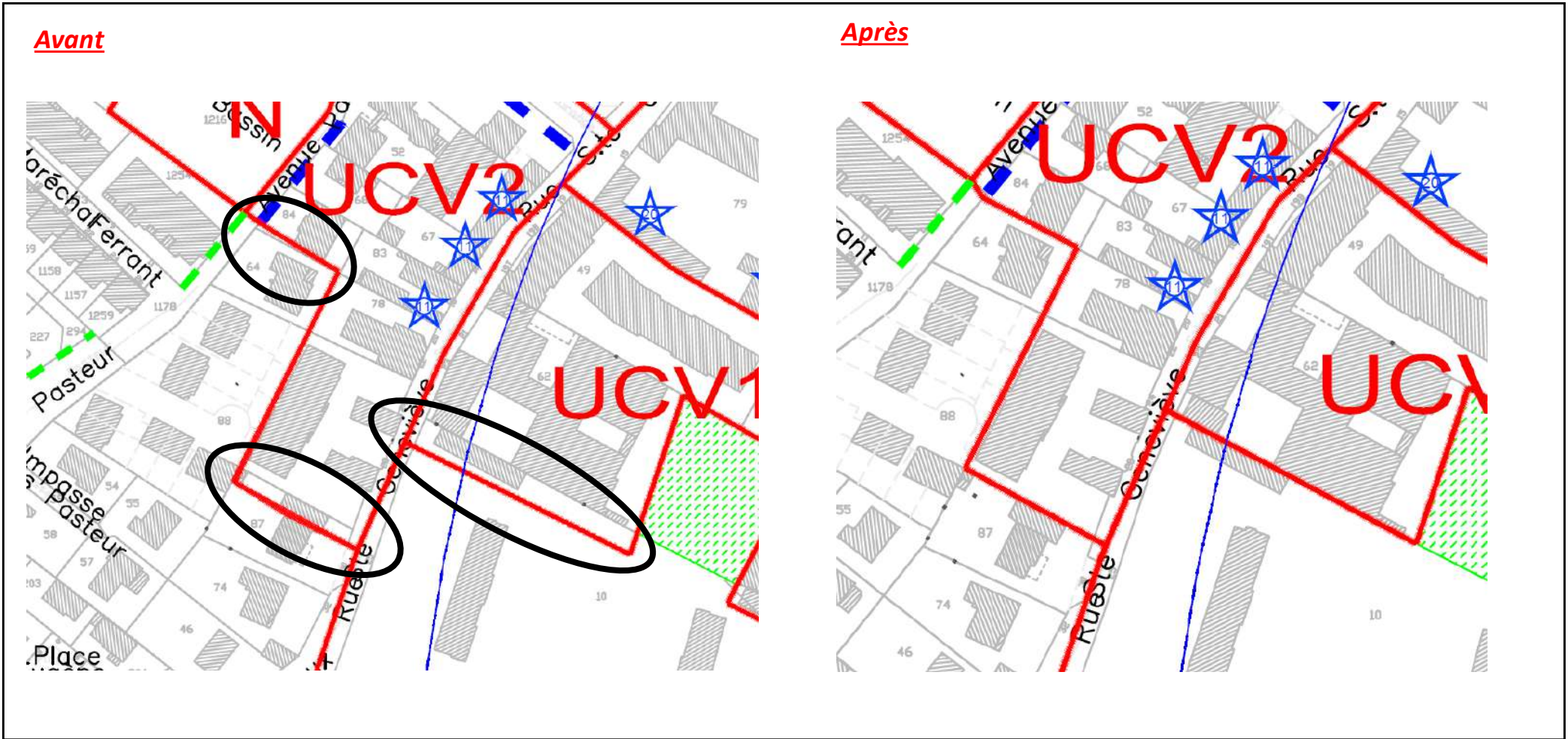


Justifications

Le linéaire de haie à protéger ne figurait pas sur le plan. Il s'agit d'une erreur.

6 Erreurs matérielles

Pièce modifiée : Plan de zonage



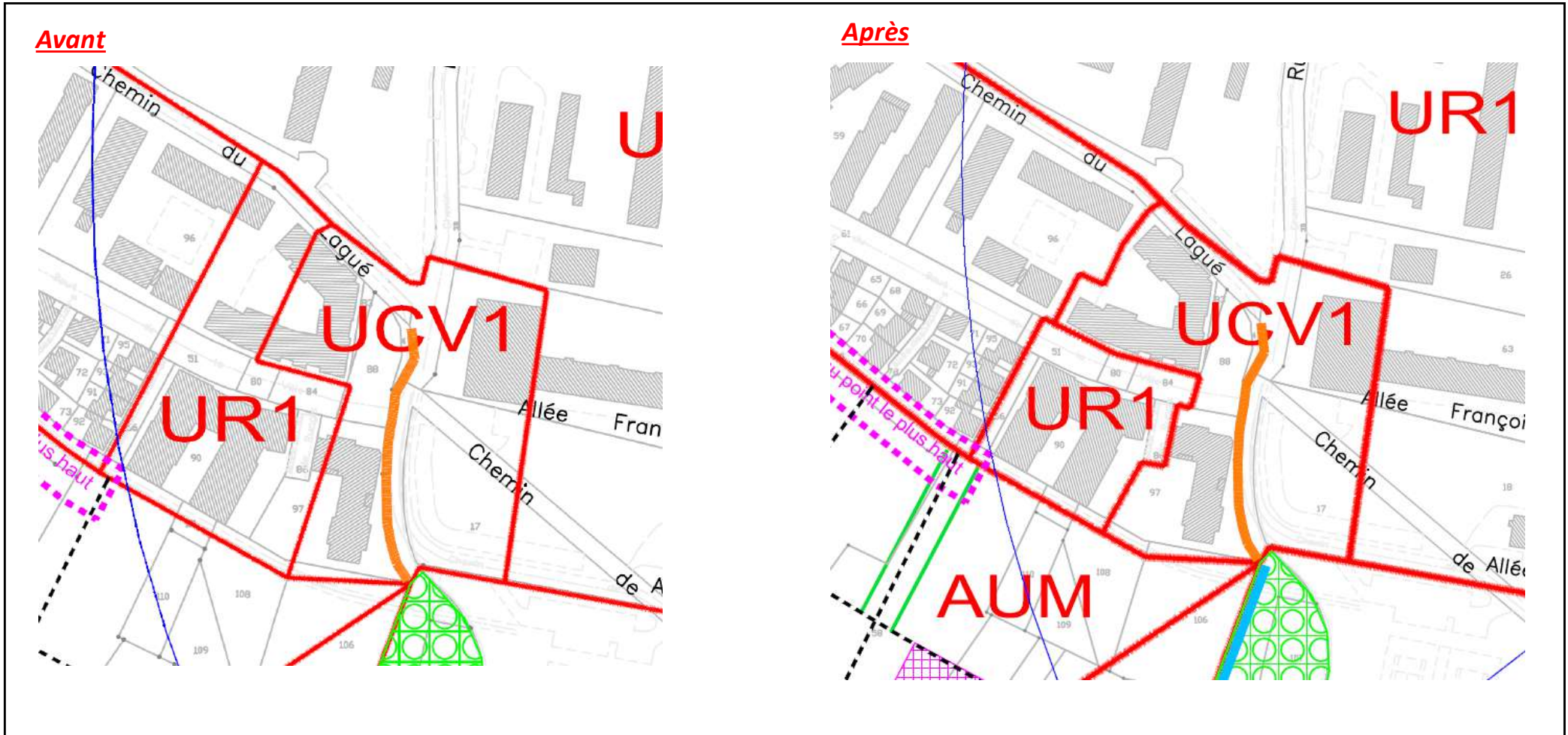
Justifications

Les limites de zones comportaient certaines erreurs. Elles ont été corrigées.



## 6 Erreurs matérielles

## Pièce modifiée : Plan de zonage

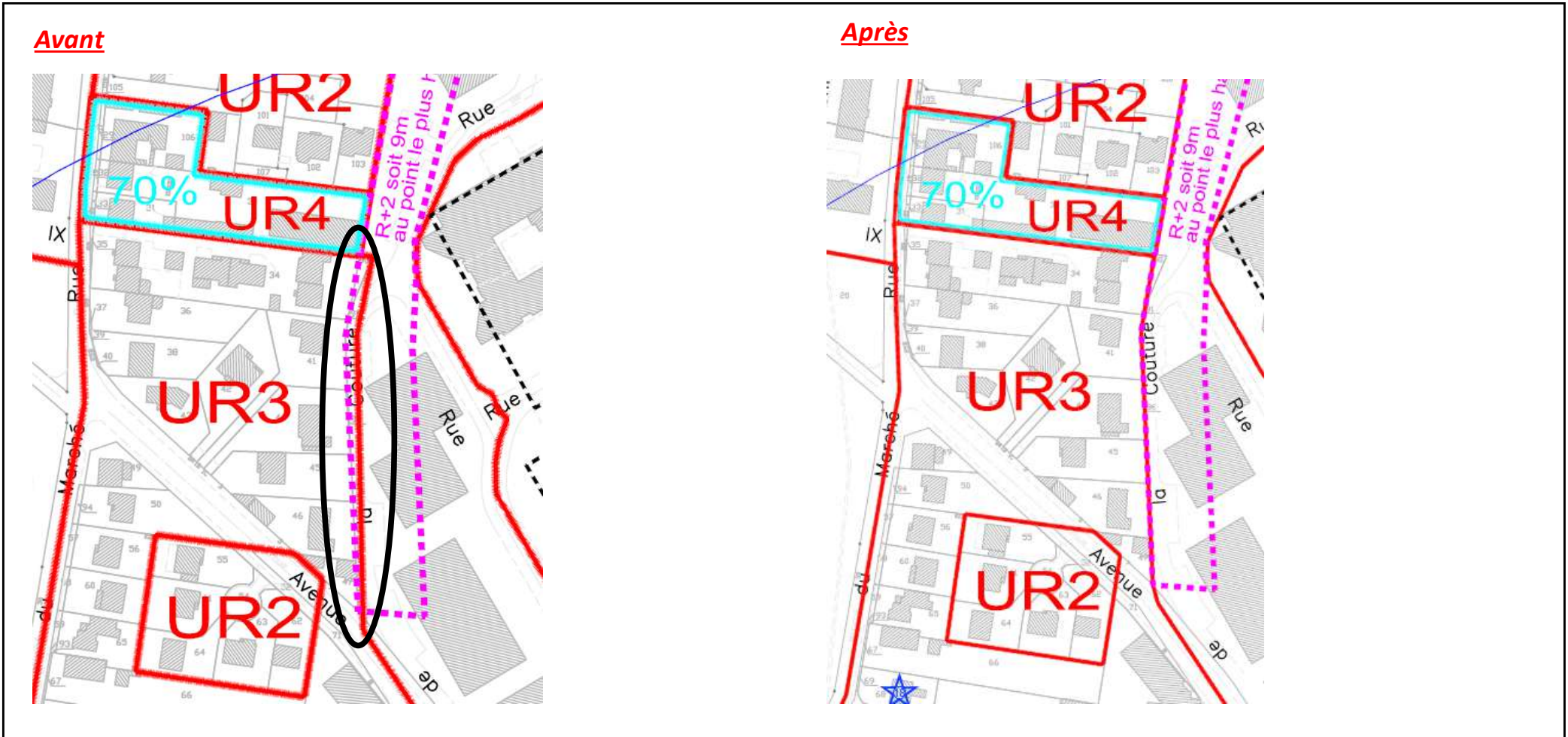


## Justifications

Les limites de zones comportaient certaines erreurs. Elles ont été corrigées.

6 Erreurs matérielles

Pièce modifiée : Plan de zonage



Justifications

Les limites de zones comportaient certaines erreurs. Elles ont été corrigées.

## 7 Ajustement d'un emplacement réservé

### Pièce modifiée : Plan de zonage

#### Avant

Tableau des emplacements réservés

N°	Destination	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
1	Équipement sportif et de loisirs	26 606	Commune
2	Centre de formation et de sensibilisation aux problématiques agricoles et à l'environnement	6 870	Commune
3	Équipements publics sportifs et de loisirs	18 200	Commune
4	Équipement scolaire	2 150	Commune

#### Après

Tableau des emplacements réservés

N°	Destination	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
1	Équipement sportif et de loisirs	26 606	Commune
2	Centre de formation et de sensibilisation aux problématiques agricoles et à l'environnement	6 870	Commune
3	Équipements publics sportifs et de loisirs	18 200	Commune
4	Équipement public	2 150	Commune

#### Justifications

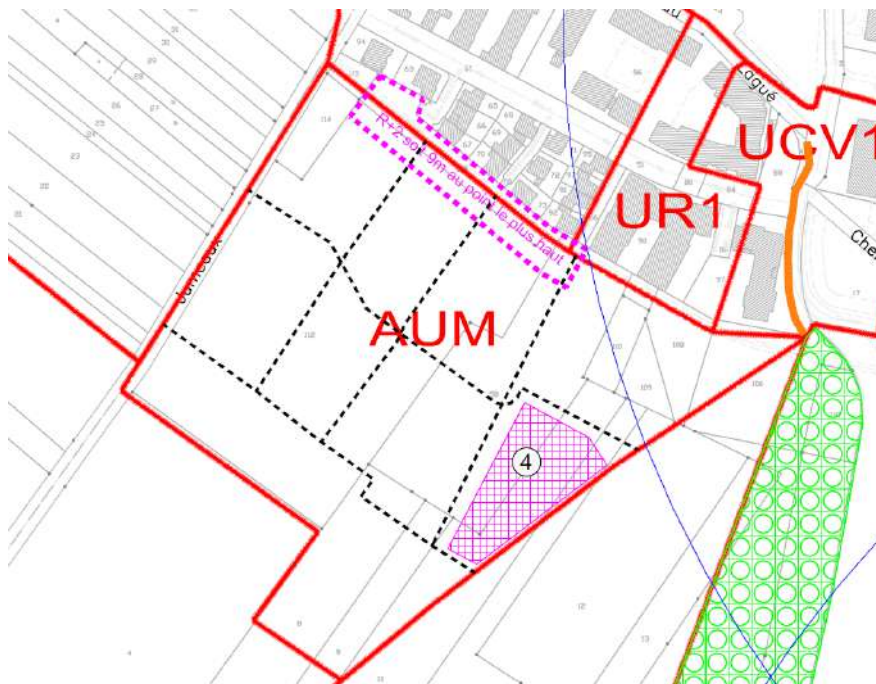
La commune ne prévoit plus d'école à Montjean mais l'emplacement reste réservé à un équipement public



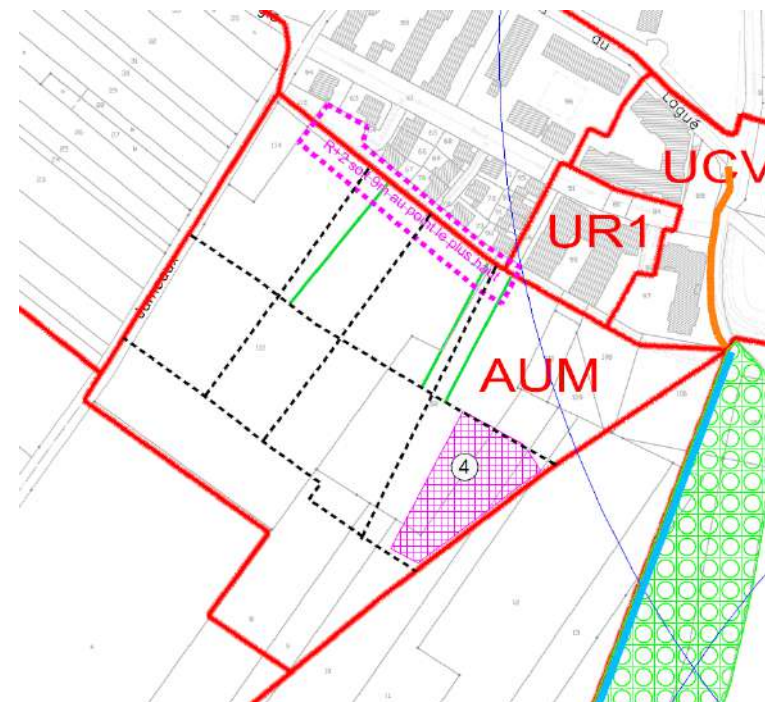
### 8 Ajouts d'implantations spécifiques sur la zone AUM

Pièce modifiée : Plan de zonage

**Avant**



**Après**



IMPLANTATION SPECIFIQUE (art.6 de la zone AUM)  
(art. L. 151-17 du code l'urbanisme)

### Justifications

La commune ne prévoit plus d'école à Montjean mais l'emplacement reste réservé à un équipement public



VILLE DE RUNGIS  
PLAN LOCAL D'URBANISME

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

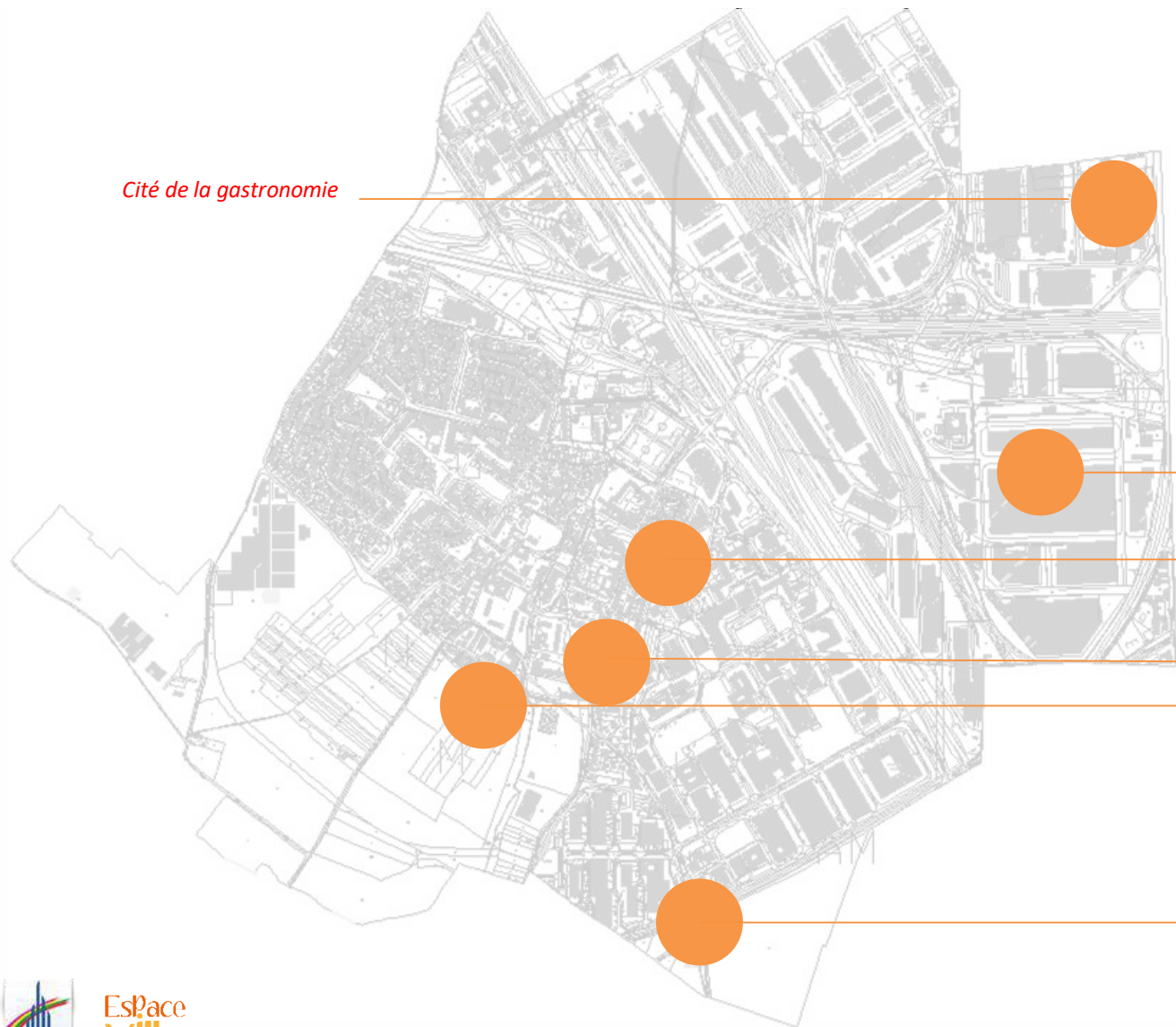
Plan Local d'Urbanisme  
Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2015

**Modification n°1 approuvée en Conseil de Territoire en date du 25 février 2020**





- Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



*Cité de la gastronomie*

Afin de garantir une mise en œuvre des projets conforme à ses volontés, la Ville de Rungis a tenu à transcrire un certain nombre d'entre-eux au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit des projets phares des prochaines années, à savoir le développement du quartier Robert Schuman jouxtant la station du tramway T7 du même nom, le quartier de la Plaine de Montjean et le quartier autour de la gare de la Fraternelle. Par ailleurs, une OAP spécifique encadrant le développement de la plateforme SOGARIS est retranscrite. Enfin, une OAP encadre un projet de mixité sociale rue du Marché.

Une OAP thématique sur les circulations douces est développée afin d'affirmer l'engagement de la ville en matière d'alternatives aux déplacements motorisés et d'améliorer la qualité de vie des Rungissois.

*SOGARIS*

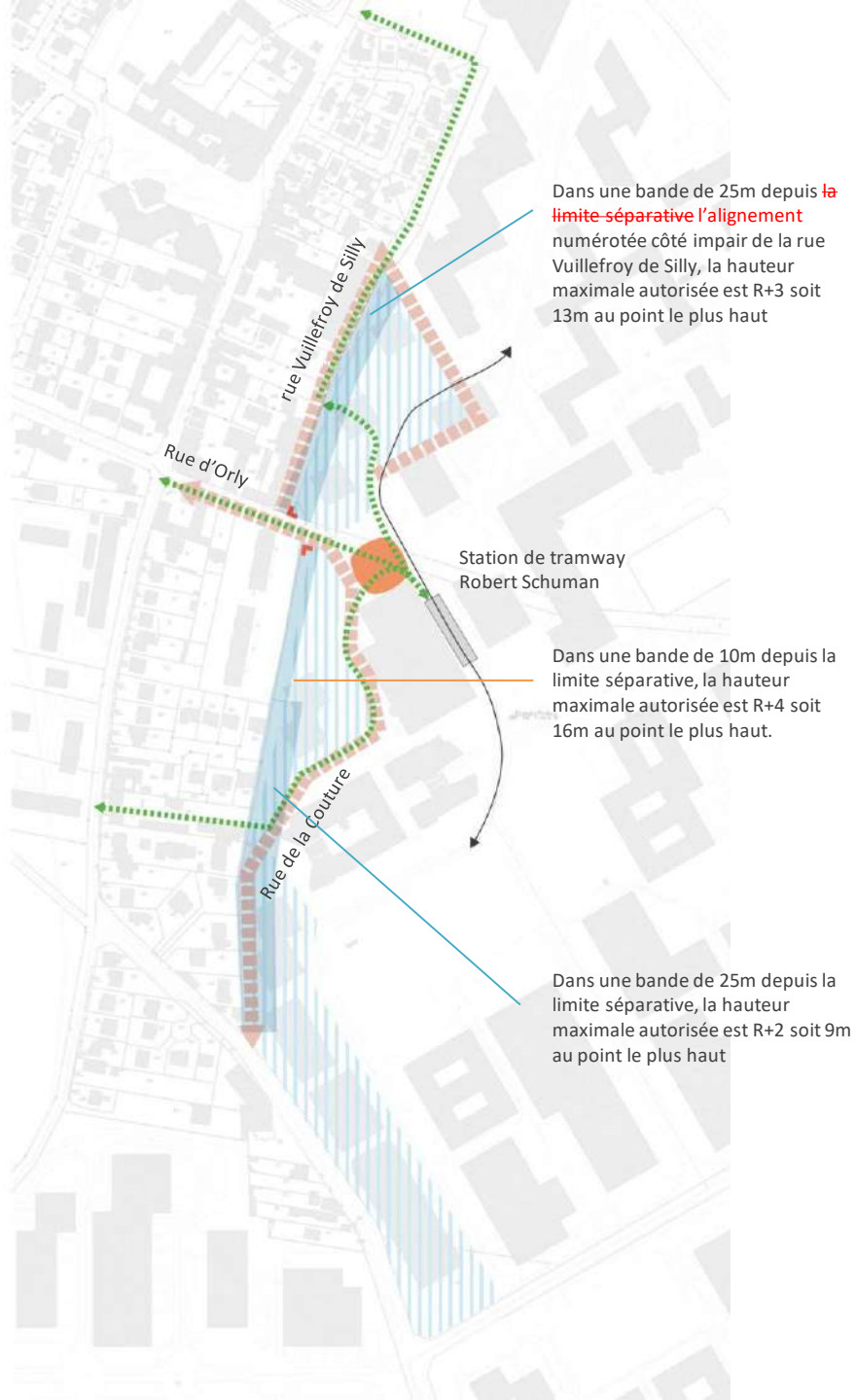
*Le quartier Robert Schuman*

*Opération rue du Marché*

*Le quartier Montjean*

*Le quartier Gare de la Fraternelle*





## • Site Robert Schuman



Un programme à dominante de logements collectifs diversifiés comprenant 35% (à 2% près) de logements sociaux sera développé. Cette nouvelle offre, afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs de la ville de Rungis, devra être majoritairement constituée de logements intermédiaires de type T2-T3-T4. Le programme global comprendra des logements avec la possibilité d'intégrer des commerces et services en RDC.



La hauteur des constructions devra tenir compte des gabarits des constructions du centre-ville (reportés sur le plan et le document graphique). Par ailleurs, les façades donnant sur la rue Vuillefroy de Silly devront être également traitées comme des façades principales.



Les angles des futures constructions donnant sur la rue d'Orly devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier, offrant une transition douce avec le cœur de ville.



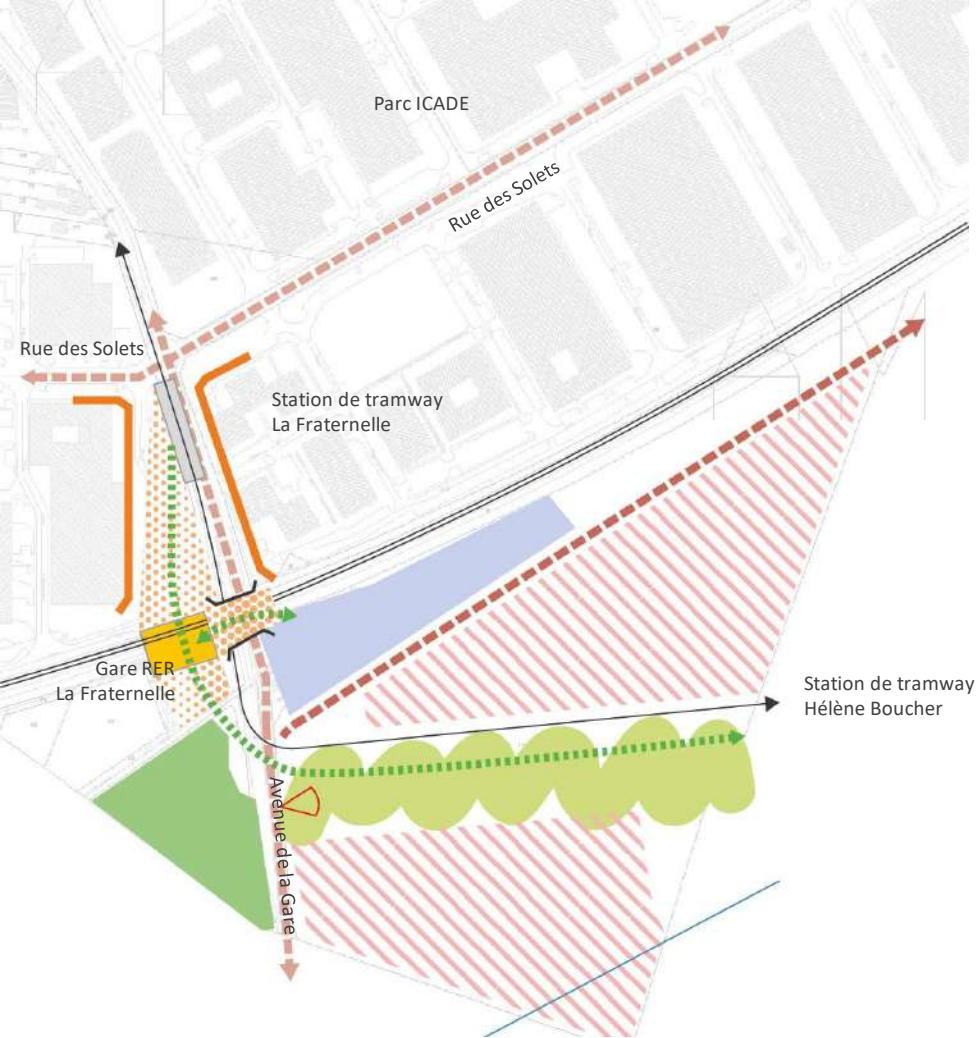
Une place publique sera créée au carrefour des rues d'Orly et de la Couture. Elle devra permettre de créer une centralité conviviale et un parvis pour la station de tramway Robert Schuman.





Plusieurs liaisons douces devront être réalisées afin de faciliter l'accès à la place et à la station de tramway depuis le cœur de ville de Rungis. Ces liaisons devront s'accompagner d'aménagements spécifiques facilitant l'intermodalité, notamment via des espaces de stationnement pour vélo à proximité.




Les rues d'Orly, Vuillefroy de Silly et de la Couture pourraient être réaménagées afin de faciliter la desserte et le stationnement à proximité des opérations futures. Un accès routier pourrait être ouvert entre les rues Vuillefroy de Silly et de la Couture.




 Le réaménagement du bâtiment voyageurs et des quais de la gare de la Fraternelle permettra notamment l'accueil de commerces et de services.


 Les abords du parvis s'appuieront sur des façades bâties traitées qualitativement pouvant accueillir des commerces en pied d'immeuble.


 Les jardins familiaux seront conservés.


 La hauteur des constructions sera limitée au sud de la servitude aéroportuaire de dégagement.

## • Secteur de la Fraternelle


 Le parvis de la gare de la Fraternelle sera réaménagé. Au sud, il permettra un accès piéton et vélo facilité depuis le futur carrefour et le mail paysager, en conservant un parc de stationnement relais. Au nord, il fera la jonction avec la station de tramway de La Fraternelle, facilitant l'intermodalité tram-train.


 Ce secteur accueillera une nouvelle offre d'équipements publics d'échelle communale dédiée aux sports et à la culture.


 Le site d'OrlyTech accueillera une opération tertiaire sous la forme d'un campus d'activités, avec des bâtiments de faible hauteur (environ R+3 et limités par le plan des servitudes aéroportuaire de dégagement de l'aéroport d'Orly). Les espaces verts y seront généreux et paysagers. Les constructions s'implanteront au milieu d'un parc paysager, accueillant également les accès et le stationnement nécessaires au bon fonctionnement du site. Le campus bénéficiera d'aménagements de qualité permettant le traitement des eaux pluviales.

 Un mail planté sera réalisé entre l'avenue de la Gare et la station de tramway Hélène Boucher située au cœur du parc OrlyTech. Ce mail d'environ 50m de large sera support de circulations douces, piétonnes et vélo, et constituera également un espace de rencontre convivial. Il pourrait également accueillir des équipements sportifs.

*L'ensemble constitué des îlots constructibles et du Mail vert devra compter 50% d'espaces vert répartis de 25% de pleine terre et 25% d'espace surface éco-aménageable ou pleine terre.*

 Des circulations douces sécurisées seront aménagées pour faciliter les accès depuis la gare RER de La Fraternelle vers le futur campus d'activités, la zone d'équipements et la station de tramway. Les traversées piétonnes et vélo de la gare seront réaménagées afin de les rendre plus attractives et plus sûres.

 Une voie nouvelle bouclant le contournement nord de la plateforme aéroportuaire sera réalisée (localisation indicative).

 Un cône de vue sera préservé depuis l'avenue de la Gare vers le cœur du campus.

## • Quartier Montjean



Ce nouveau quartier s'implantera en limite de la zone urbanisée sur la plaine de Montjean. La première tranche est située entre la place du Lagué et la voie des Jumeaux. Ce secteur sera aménagé en tenant compte de la nécessaire transition entre la ville et la plaine agricole.

Le programme pour cette première tranche sera composé de 250 logements environ avec une marge autorisée de plus ou moins 3%, dont un minimum de 35% de logements sociaux et une part significative de T2-T3-T4 (maisons avec jardin, maisons sans jardin, petits collectifs).

Chaque logement devra recevoir un minimum de 4 heures d'ensoleillement direct le 21 décembre.

Le commerce sera autorisé dans une limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente sur l'ensemble du périmètre de la phase 1.



La hauteur des constructions devra prendre en compte les gabarits du quartier du Lagué limitrophe, afin d'obtenir une transition douce. Pour se faire, dans une bande de 25m de large, limitrophe du quartier du Lagué, les constructions ne pourront dépasser une hauteur maximum de R+2 (9m au point le plus haut).

### ● ● Périmètre phase 1

- 40% maximum de la superficie du secteur est destiné à la réalisation d'îlots constructibles.
- **35% minimum de la superficie du secteur de la phase 1 doit rester en espace vert de pleine terre :**



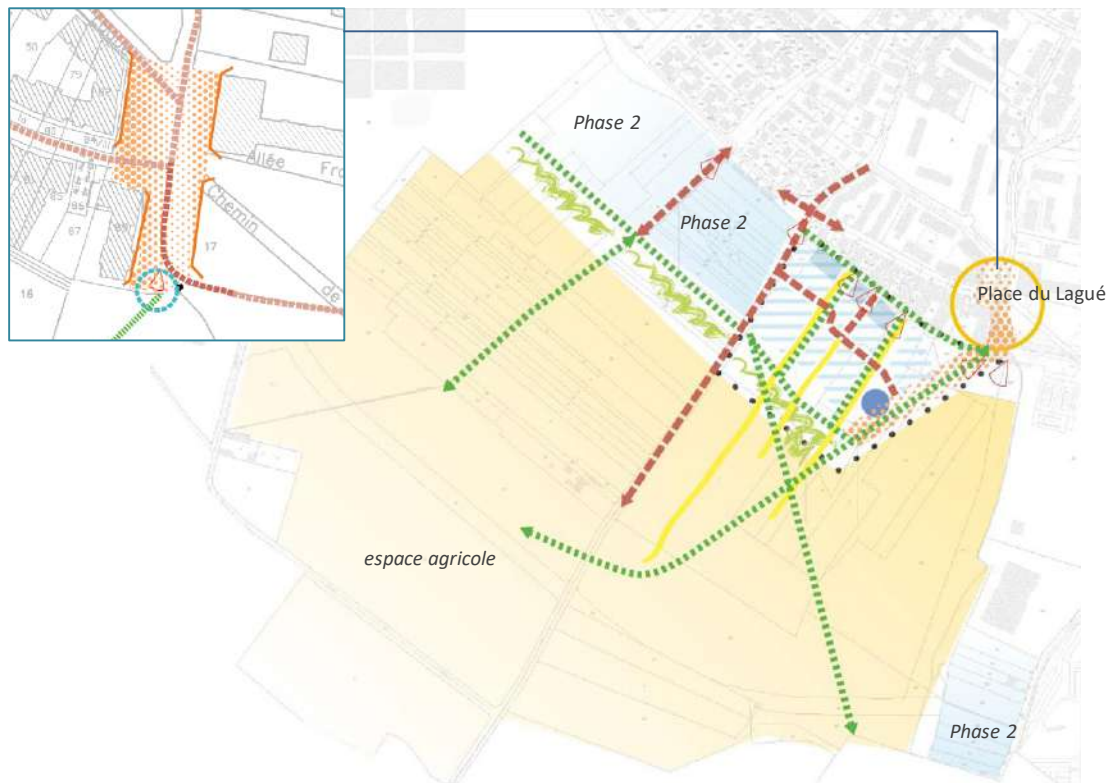
Sur le principe de « la lisière cultivée », les espaces de transition entre les futures constructions et la plaine agricole devront être d'une grande qualité paysagère et environnementale.



Des espaces publics sous forme d'allées prairies plantées permettront de faire entrer la plaine au sein de l'espace bâti. Elles devront avoir une largeur de 20m minimum (à l'exception de l'allée centrale).



Un réseau de circulations douces sera aménagé afin de faciliter les déplacements au sein du quartier et vers la place du Lagué et la ville.



L'accès motorisé au quartier se fera par la voie des Jumeaux. Les voies créées permettront de desservir au mieux l'ensemble des constructions.



Un espace public paysager permettra de lier le quartier Montjean à la place du Lagué.



Les vues vers la plaine depuis la ville seront préservées notamment depuis l'avenue du Bout de la Ville et la place du Lagué.



La place du Lagué fera l'objet d'un réaménagement permettant de maintenir et de compléter l'offre commerciale, tout en assurant l'accroche avec le nouveau quartier.



Emplacement pour un équipement public scolaire.



## • SOGARIS



Secteur dédié à l'activité logistique **en cœur d'îlot**. Moins visible depuis l'espace public, et notamment de la RD7, l'activité pourra être installée dans des bâtiments à plusieurs niveaux, dans la limite de 40m de hauteur. Afin de favoriser une bonne insertion paysagère, ces derniers devront bénéficier d'un traitement architectural particulièrement qualitatif.



**Les franges du site** devront participer à une transition urbaine douce avec les espaces urbanisés alentours avec une mixité de fonctions (commerces, bureaux, hôtellerie...) Les constructions donnant sur l'A86 et la RD7 devront présenter des façades qualitatives et les bâtiments ne dépasseront pas une hauteur de 30m.



**Ilot parc.** Au sein de cet espace, porte d'entrée du site depuis la station de tramway Place de la Logistique - Plateforme Sogaris, les constructions s'implanteront au sein d'un parc paysager.



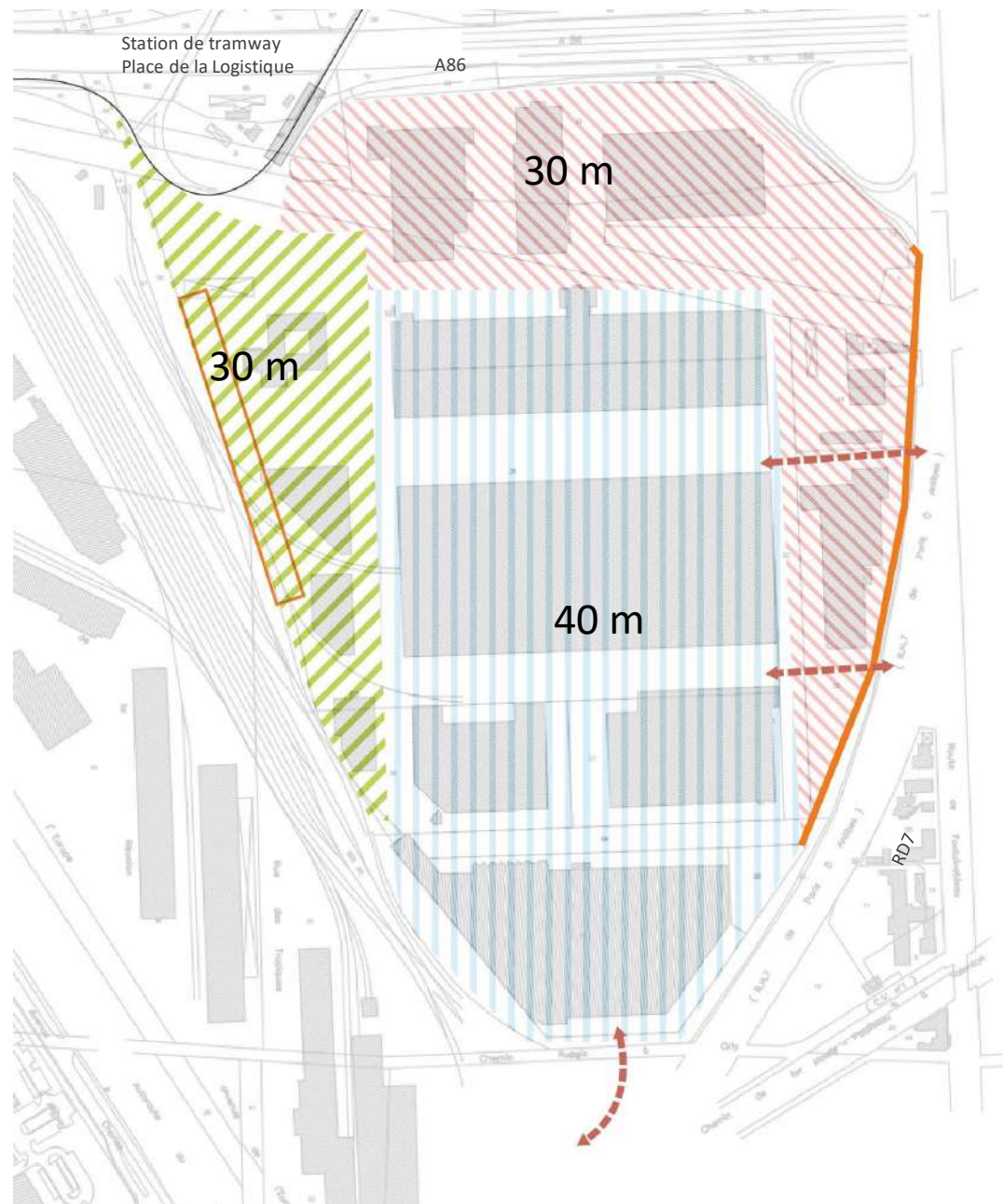
**La façade sur la RD7**, en accord avec le projet de recomposition de cet axe en boulevard urbain, devra être particulièrement soignée. Elle accueillera en priorité des fonctions plus urbaines comme du bureau, des résidences services ou du commerce à condition qu'il soit inclus dans un volume comportant plusieurs niveaux de planchers et qu'il soit surmonté de niveaux ayant une autre destination : bureaux, artisanat...



Création de nouveaux accès afin de favoriser la perméabilité du site depuis la RD7 et l'A106.



Zone d'intermodalité dédiée aux transports ferroviaires de marchandises, des trains et des tramways.



## • RUE DU MARCHÉ



Périmètre du projet

### Programme :

- Ce projet est destiné exclusivement à **de l'habitat**.
- L'objectif est de réaliser une opération **comportant une part minimum de 70%** de logements locatifs sociaux.
- **Les logements de taille moyenne** (T2, T3, T4) représenteront au minimum 75% de la programmation avec une prédominance de T3.

### Principes d'aménagement :



Un ou plusieurs immeubles collectifs d'une hauteur maximum de **R+3 R+2+combles ou R+2+attique soit 12 m au point le plus haut. pourront être implantés en front de rue.**



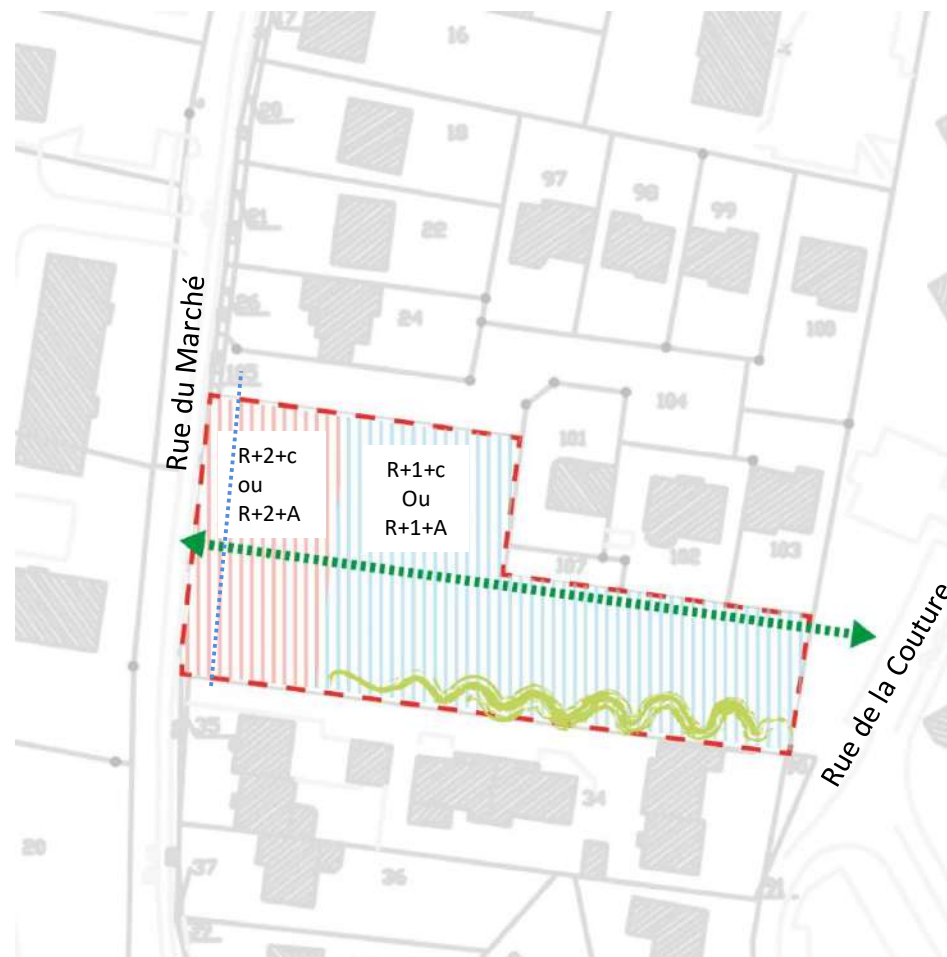
En cœur d'îlot, une implantation de type maisons de ville accolées d'une hauteur maximum de **R+2 R+1+combles ou R+1+attique soit 9 m au point le plus haut est imposée**. Ces maisons accueilleront des espaces ouverts et/ ou verts privatifs de type patios, terrasses.



L'alignement des maisons en cœur d'îlot par rapport à la sente sera privilégié ce qui permettra d'orienter les jardins au sud.



La sente ouverte au public reliera la rue du Marché et la rue de la Couture dans le parc ICADE. La sente sera habitée et structurée par des maisons de ville qui la borderont.





Marge de retrait de 5m par rapport à la rue du Marché

## • CITÉ DE LA GASTRONOMIE

Nouvel équipement au sein d'un quartier animé de 7 hectares, la Cité de la gastronomie Paris-Rungis ouvrira ses portes à proximité du Marché international (MIN) de Rungis. Lieu culturel, créatif et convivial, la Cité valorise une alimentation durable et une gastronomie responsable autour de la pratique sociale et festive du repas.


La Cité de la gastronomie Paris-Rungis est imaginée et conçue comme un ensemble culturel où l'expérience pratique et sensorielle, pédagogique ou artistique, accompagne chaque temps, chaque espace.


 Le secteur Ouest doit accueillir une mixité fonctionnelle (hébergement spécifique, commerce, bureau, hôtellerie) ainsi qu'une offre de stationnement. La hauteur des constructions est limitée à 30 mètres.


 La Cité de la gastronomie s'implantera au sein d'un espace paysager comportant une large allée piétonne et jardinée faisant la liaison Nord/Sud et support d'activités extérieures ludiques et pédagogiques autour de la production alimentaire.

Ce secteur doit accueillir une mixité des fonctions (équipement d'intérêt collectif, hébergement spécifique, commerce, bureau, hôtellerie)

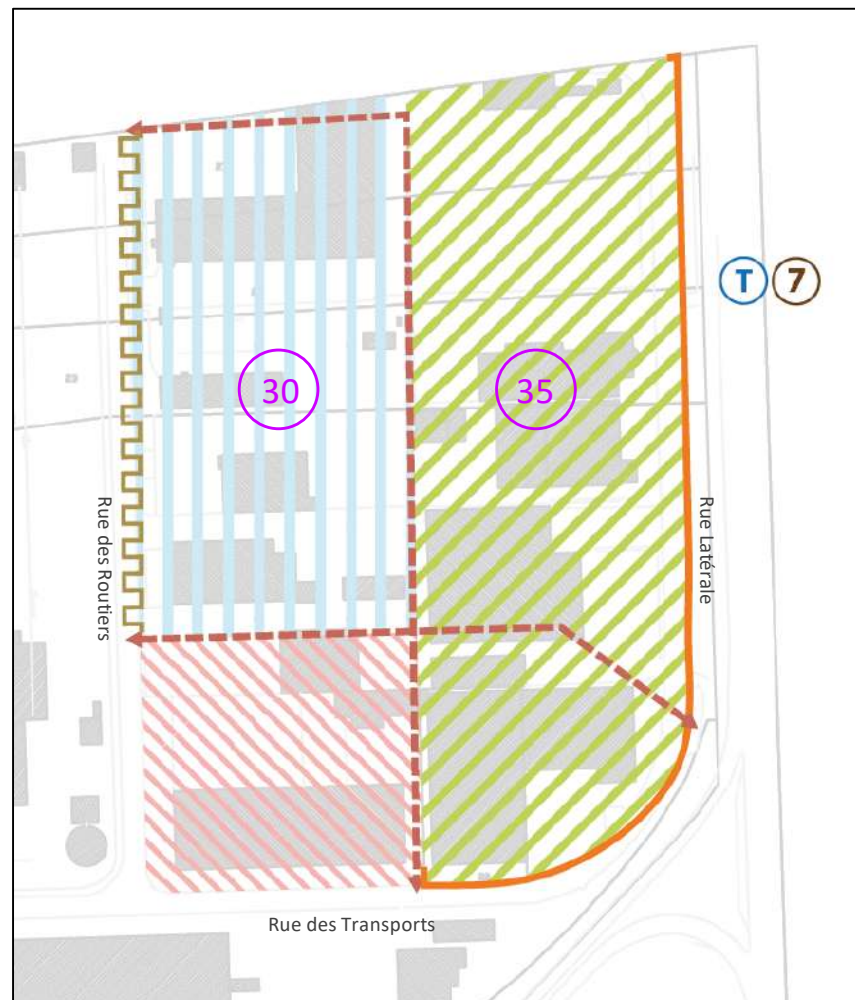
Une attention particulière doit être portée au traitement architectural et environnemental des bâtiments (orientation, traitement des façades, choix des matériaux, production et recyclage énergétique, toitures végétalisées et productives...). La hauteur des constructions est limitée à 35 mètres mais des émergences peuvent être possibles.


 Secteur dédié à l'activité logistique. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 30 mètres. Afin de favoriser une bonne insertion paysagère, ces dernières devront bénéficier d'un traitement architectural particulièrement qualitatif.

 Les constructions s'implanteront en retrait de la rue des Routiers. Cette bande sera plantée pour constituer un front végétal entre les ilots et les pavillons du MIN. Ce retrait ne s'applique pas en cas de construction de parking silo.

 La façade sur la RD7, en accord avec le projet de recomposition de cet axe en boulevard urbain, devra être particulièrement soignée. Elle accueillera en priorité en pied d'immeubles des fonctions plus urbaines comme du bureau, des résidences services ou du commerce.

 Principes d'accès et de desserte



 30 Hauteur maximale des constructions



## • Circulations douces

La ville de Rungis a pour ambition de poursuivre le développement de ses circulations douces et de les mailler. Le projet de la Plaine notamment, tant sur sa partie agricole que sur le projet de quartier permettra l'aménagement de nombreuses circulations douces, supports de promenades et de liaisons avec les communes de Wissous et de Fresnes.

Au sein de l'espace urbain, la gare et les stations de tramway feront l'objet d'aménagements particuliers, que ce soit en termes d'accessibilité (piétonne et cycle), d'intermodalité et d'espaces publics. Des zones partagées et des parvis piétonniers seront notamment aménagés en vis-à-vis des stations. Ces aménagements viseront notamment à sécuriser ces espaces et à en faire des lieux de rencontre conviviaux, support d'animation.



### **Piste cyclable**

— Existente

- - - - - En projet

### **Sente piétonne**

— Existente

- - - - - En projet

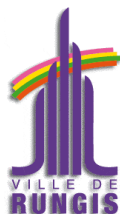
- - - - - Elargissement / Création de trottoir planté

— Prairie arborée avec chemins

— Zone de rencontre

— Zone 30

— Prendre en compte l'arrivée de la ligne 14 et de la station MIN – Porte de Thiais en réfléchissant à une liaison douce depuis le centre-ville.



PLAN LOCAL D'URBANISME

# 6. REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2015

**Modification n°1 approuvée en Conseil de Territoire en date du 25 février 2020**







## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES .....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV .....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR .....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 1 (ICADE) .....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 2 (DELTA).....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 3 (Marché d'Intérêt National de Paris-Rungis) .....	58
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 4 (Sogaris) .....	62
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 5 (ADP) .....	67
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUM.....	72
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU .....	78
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	81
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	85
ANNEXE 1 : ELEMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-III 2°.....	89
ANNEXE 2 : LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT .....	95
ANNEXE 3 : PLANTES INVASIVES .....	105
ANNEXE 4 : PRINCIPALES PLANTES DECORATIVES DECONSEILLÉES SUR LES AÉRODROMES .....	107



## DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

**Articles du règlement du PLU applicables en toutes zones, sauf disposition contraire ou supplémentaire inscrite à l'article correspondant du règlement de chaque zone.**

A l'exception des articles 6 et 7 **de toutes les zones** du présent règlement, les règles ne s'appliquent pas pour les *constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif, ni, dans les zones concernées, aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

### ARTICLE 3

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

#### **3.1 – VOIE PUBLIQUE OU PRIVEE PERMETTANT DE DESSERVIR LE TERRAIN**

Toute *construction* est interdite sur une *unité foncière* qui ne bénéficie pas d'un *accès* automobile à une *voie* publique ou privée ; soit directement, soit aménagé sur un fond voisin éventuellement établi en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières si la largeur de la *voie* qui dessert l'*unité foncière* est insuffisante pour répondre aux besoins de circulation dans de bonnes conditions de confort et de sécurité compte-tenu du nombre de logements projetés ou de l'importance et de la destination de la *construction* desservie.

#### **3.2 – ACCES**

L'*accès* doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des *voies* sur lesquelles il débouche (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des *constructions* existantes et des *constructions* projetées, du nombre de logements ou de la *surface de plancher* projetés, du trafic engendré par la *construction*.

L'*accès* doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la *voie* de desserte. Il doit permettre le maintien des plantations d'alignement sur le domaine public.

Les *accès* doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.). Le nombre d'*accès* automobile est limité à un par unité foncière. Un *accès* supplémentaire peut être autorisé pour permettre la création d'espace de stationnement, à condition de ne créer aucune gêne sur la *voie* de desserte.

#### **3.3 – VOIES NOUVELLEMENT CREEES (il est rappelé que les règles du PLU s'appliquent aux voies réalisées dans le cadre d'Operations d'aménagement et de construction, ce sont des voies privées, créées sur des parcelles privées)**

Toute *voie* nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) *construction(s)* projetée(s) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes. Elle doit être conçue et aménagée en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des *voies* sur lesquelles elle débouche (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des *constructions* existantes et des *constructions* projetées, du trafic engendré par la nouvelle *construction*. Elle doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la *voie* de desserte.

Les *voies* nouvelles doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Si une *voie* nouvelle se termine en impasse, elle doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de collecte des ordures ménagères.

Lorsqu'une *voie* nouvelle se termine en impasse en limite d'une zone urbanisable, doit être réservée la possibilité de la prolonger ultérieurement sans occasionner de démolition.

La largeur minimum d'emprise (y compris les trottoirs) imposée est fonction du nombre de logements desservis :

- 3,50 ~~m~~-mètres lorsque la voie ne dessert qu'un seul logement ou bien, quel que soit le nombre de logements desservis, si elle est conçue de manière à pouvoir fonctionner à sens unique avec une entrée et une sortie distinctes sur la voie publique
- 5,50 ~~m~~-mètres si elle dessert plus d'un et moins de cinq logements et si elle ne fait pas plus de 50 mètres de longueur
- 8 ~~m~~-mètres dans tous les autres cas avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures

Dans tous les cas les voies, qu'il s'agisse de voies existantes, de voies nouvelles ou de voies réaménagées, doivent être de dimension suffisante pour répondre aux besoins engendrés par la *construction* projetée, elles doivent notamment permettre le croisement des camions. Les carrefours devront permettre aux poids lourds de tourner sans manœuvre particulière. Les voies devront être équipées de trottoirs.

## ARTICLE 4

### CONDITIONS DE DESSERTE DES *TERRAINS* PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 ~~—~~ EAU POTABLE

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

Lorsque le projet prévoit d'utiliser l'eau pour alimenter un réseau ou un circuit fermé, le projet doit comporter des disconnecteurs, des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion afin d'empêcher tout retour vers le réseau de distribution d'eau potable situé en amont.

A l'exception des poteaux d'incendie, tout branchement à un réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

#### 4.2 ~~—~~ ASSAINISSEMENT

##### 4.2.1 ~~—~~ Eaux usées

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

Les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme au règlement communal d'assainissement en vigueur à la date de la *construction*.

##### 4.2.2 ~~—~~ Eaux pluviales

L'assainissement interne devra être de type séparatif et devra respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental. Tout rejet et ruissellement d'eaux pluviales sur l'espace public est interdit.

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifiques à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur l'*unité foncière* d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées (collecte, stockage et infiltration ou récupération pour des usages domestiques) dans le respect des prescriptions du PAGD du SAGE de la Bièvre.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménageurs intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

Les aménagements paysagers devront participer à la retenue des eaux pluviales si la nature du sol le permet. Si elle ne le permet pas, des ouvrages permettant leur retenue devront être réalisés.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur/déshuileur.

Les règles des débits de rejet seront définies par les services d'assainissement concernés (commune, département).

~~Le SDAGE Seine-Normandie préconise de limiter le débit de fuite maximum à 1L/s/ha pour une pluie de retour 10 ans.~~

#### 4.3 RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

Chaque construction devra être raccordée au réseau de chaleur s'il existe.

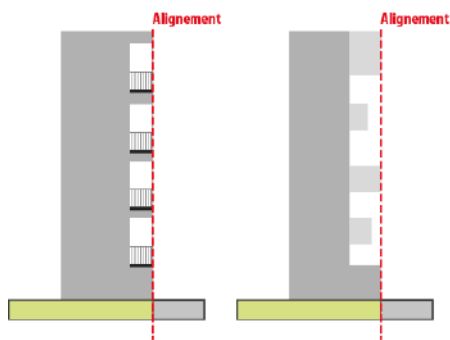
### ARTICLES 6, 7 ET 8

- **Mode de calcul du retrait des constructions par rapport à l'alignement** (article 6) :

Le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la limite entre la voie publique ou l'emprise publique et la propriété riveraine, depuis cette dernière jusqu'à la façade ou partie de façade du bâtiment en tout point, balcons inclus.

En cas de création de saillies, peut être considéré comme alignement la projection verticale au sol des saillies, à condition que :

- La profondeur des saillies par rapport au nu de la façade soit inférieure ou égale à 0,6 mètre de profondeur ;
- Que le RDC constituant le socle d'accès soit à l'alignement ou que l'alignement soit assuré par une clôture



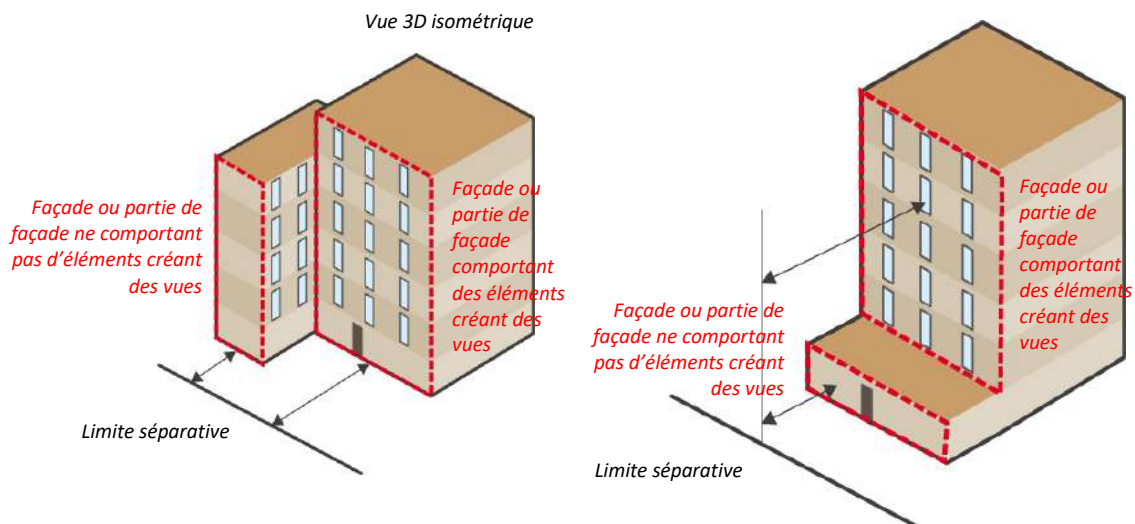
Sauf conditions moins contraignantes indiquées à l'article 6 des zones concernées et sur le plan de zonage, les saillies ne sont pas autorisées en surplomb de l'espace public, sauf pour les débords de toitures dans la limite de 0,5 mètre.

**Sont autorisés dans la marge de retrait**, les éléments constructifs liés et nécessaires à l'accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les débords de toitures dans la limite de 0,5 mètre.

Sauf disposition spécifique inscrite dans le règlement de la zone concernée, les saillies de type balcon ou terrasse ne sont pas autorisées dans la marge de retrait.

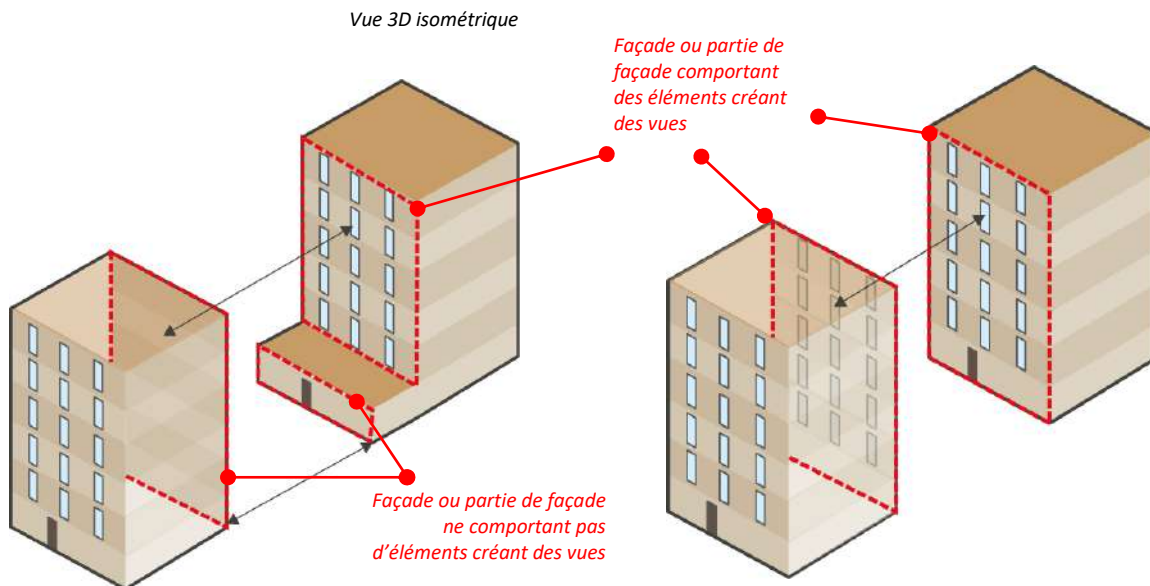
- **Mode de calcul du retrait des constructions par rapport aux limites séparatives** (article 7) :

Le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la limite séparative, depuis cette dernière jusqu'à la façade ou partie de façade du bâtiment en tout point, balcons inclus, que la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues ou non.



- **Mode de calcul du retrait entre deux constructions implantées sur un même terrain (article 8) :**

Le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la *façade ou partie de façade* de la *construction en tout point, balcons inclus*, depuis cette dernière jusqu'à la *façade ou partie de façade* de la *construction implantée sur le même terrain en tout point, balcons inclus, que les façades comportent un ou plusieurs éléments créant des vues ou non*.



- **Éléments constructifs liés et nécessaires à l'accès aux bâtiments :**

Sont autorisés dans la marge de retrait, les éléments constructifs liés et nécessaires à l'accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les débords de toitures dans la limite de 0,5 mètre.

- **Marges de retrait pour isolation thermique par l'extérieur :**

Les marges de retrait fixées aux articles 6, 7 et 8 de toutes les zones du présent règlement peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'application du présent règlement.

- **Extension de constructions existantes implantées dans les marges de retrait fixées aux articles 6, 7 ou 8 de toutes les zones du présent règlement :**

~~Les dispositions suivantes sont applicables~~ Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, ~~Dans ce cas~~, est autorisée l'extension dans le prolongement horizontal ou vertical du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement (emprise au sol, hauteur, retrait par rapport aux autres limites (alignement, fond de parcelle)...), si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble, mais sans que cela n'aggrave le non-respect de la règle établie.



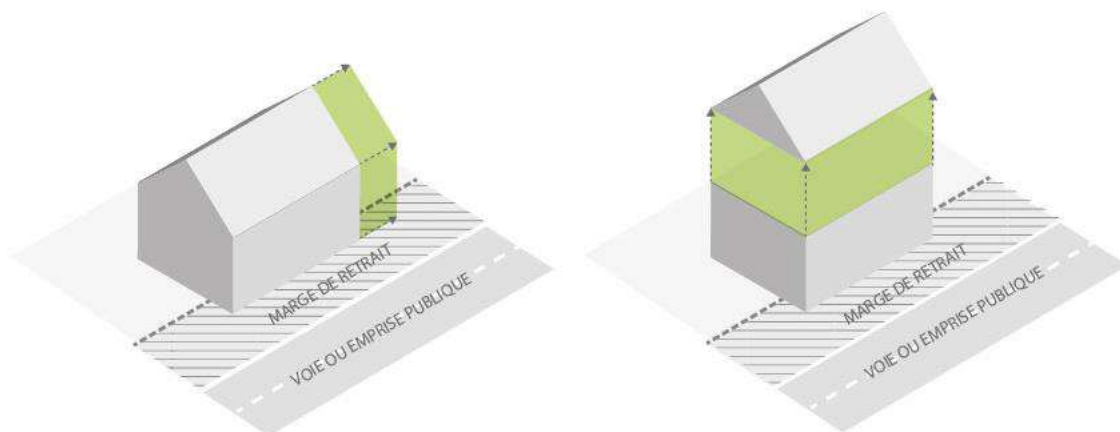


Schéma : types d'extensions et de surélévations autorisés dans le prolongement de l'existant

- **Les climatiseurs et pompes à chaleur :**

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.

## ARTICLE 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les éléments destinés à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes...) pourront dépasser la règle de hauteur dans la limite d'1m d'1 mètre au point le plus haut.

## ARTICLE 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### TRAVAUX DE RÉHABILITATION OU DE RÉNOVATION EFFECTUÉS SUR DU BÂTI ANCIEN

Un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des *constructions* existantes qui présentent un certain caractère sur le plan architectural. L'architecture de la *construction* d'origine devra être prise en compte en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur: bandeaux, chambranles, balcons gardes corps...

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des *façades* en tenant compte du rythme et des éléments de modénature. La proportion des *ouvertures* traditionnelles (porte et fenêtre) doit être respectée : exemple : fenêtres plus hautes que larges...

En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur.

Des dispositions spécifiques sont édictées pour les éléments de patrimoine remarquables listés dans la première annexe du règlement.

#### EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les *extensions* devront être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine-;
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

En cas de surélévation d'une *construction*, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la *construction* doit être assurée.

## LES ANTENNES PARABOLIQUES, LES POMPES À CHALEUR ET LES CLIMATISEURS

Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de *construction* sur laquelle ils sont fixés.

## LA CRÉATION DE FAÇADE COMMERCIALE

Que ce soit lors de la réalisation d'une nouvelle *construction* ou en cas d'aménagement d'une *construction* existante, la création d'une *façade* commerciale devra se faire en respectant la structure générale du bâtiment et l'équilibre de la *façade* dans laquelle elle est située.

## LES CLÔTURES ET LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES : COMPTEURS, COFFRETS

En cas de clôtures réalisées en parpaings, ces parpaings devront être enduits dès la réalisation de la clôture.

Sont interdits (~~pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives~~) :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Il est interdit d'occulter la grille (ou le portail composé d'une grille) par tout système occultant : plastique, canisses ou haie artificielle en rouleau. ~~Pour l'occultation des clôtures, seule la tôle de festonnage est autorisée.~~

Le portail et les piles : pour une bonne harmonie de la clôture, il est préférable que les portails et portillons soient de la même hauteur que la *clôture* et que tous les éléments qui la constituent. Les portails doivent être traités en ferronnerie si la *clôture* est accompagnée d'une grille, en bois si la *clôture* est en bois.

Ils devront être peints de couleur identique à celle de la clôture. Les piles de *clôture* accompagnant les portails et portillons doivent s'aligner au mieux à la hauteur de la clôture. Lors de la conception des clôtures, les éléments techniques devront être intégrés : compteurs EDF et GDF, boîtes aux lettres, interphone...

De manière générale, les clôtures devront permettre une certaine perméabilité n'entravant pas les déplacements d'espèces animales.

## ARTICLE 12

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

#### NORMES TECHNIQUES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISÉS

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs ~~accès~~ accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations suivantes : longueur : 5 mètres, largeur : 2,50 mètres, 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4-5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## **RAPPEL DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME**

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, 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.

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.

## **STATIONNEMENT DESTINE AUX VEHICULES ELECTRIQUES**

Les *constructions* nouvelles devront respecter la norme en vigueur en termes de stationnement et de recharge pour les véhicules électriques, conformément aux dispositions du Code de la *construction*.

## **STATIONNEMENT DESTINE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

Les conditions de stationnement destiné aux Personnes à Mobilité Réduite devront respecter la législation et la réglementation en vigueur - à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

## **STATIONNEMENT VELO**

Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> et équipement publics : Au minimum 1 place pour 10 employés.

## **ARTICLE 13**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales ou indigènes. Les essences arborées ou arbustives persistantes banales (notamment thuyas, lauriers cerises, chamaecyparis, photinia etc.) et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrites (se référer à la liste édictée par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien présente en annexe du présent règlement).

Afin de conforter la sécurité des aéroports, le péril animal en particulier, certaines essences d'arbres ou de plantes sont déconseillées à proximité de l'aéroport de Paris-Orly (se référer à la liste non exhaustive établie par la Direction Générale de l'Aviation Civile, voir annexe 4 du présent règlement).

## DISPOSITIONS DIVERSES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

### Les démolitions

---

Les démolitions sont soumises à autorisation préalable en cas de permis de démolir institué par la délibération du 16 octobre 2007. Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du 16 octobre 2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la *construction* et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

### Clôtures

---

En application de la délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2007, l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une *construction*, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

### *Espaces paysagers* et bâtis à protéger au titre de l'article L ~~123-1-5-III-2°~~ L151-17 et suivants du Code de l'Urbanisme

---

***Espaces paysagers*** : Le document graphique repère des *espaces paysagers* à protéger et mettre en valeur au titre de l'article ~~L 123-1-5-III-2°~~ L151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Toutefois, la *construction* d'une *annexe* (*abris* de jardin) ou d'un équipement de loisirs de type *terrain* de tennis ou une piscine est autorisée. Les éventuelles *constructions* à édifier en application du présent règlement doivent être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.

**Eléments bâtis remarquables**: Le document graphique repère des *constructions* ou des éléments bâtis remarquables à protéger et mettre en valeur au titre de l'article ~~L 123-1-5-III-2°~~ L151-19 du Code de l'Urbanisme au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques. Ces *constructions* et éléments bâtis doivent être préservés. Tous les travaux mis en œuvre sur ces *constructions* ou éléments bâtis doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et d'assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (éléments énumérés en annexe 1). Par ailleurs, les aménagements et *constructions* situés à proximité et notamment ceux qui sont situés en covisibilité directe, ne doivent pas porter atteinte aux *constructions* ou éléments bâtis identifiés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV

### Centre-Ville traditionnel

La zone UCV correspond aux quartiers résidentiels ~~dense de centre-ville~~ composés essentiellement d'habitations mais pouvant aussi accueillir d'autres fonctions : bureaux, commerces, équipements.

La zone UCV\_1 correspond aux quartiers les plus anciens constituant l'ancien bourg rural, ~~situés en centre-ville~~ et comprenant en majorité des *constructions* d'origine rurale.

La zone UCV\_2 correspond aux quartiers plus récents ~~d'extension du centre-ville de l'ancien bourg rural.~~

La zone UCV\_3 correspond à une future *extension* du centre-ville jusqu'à l'arrêt du tramway Robert Schuman, envisagée sur une partie de l'actuel parc d'activités ICADE. ~~Cette zone constitue une seule et même unité foncière. Cette zone-~~ Le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (« Site Robert Schuman ») dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

La zone accueille également la résidence la Grosse Pierre qui constitue à elle seule une unité foncière.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone UCV, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

### ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* à destination d'entrepôts non liés à une autre activité ;
- Les *constructions* à destination industrielle ;
- La création de *terrain* de camping ou de parc résidentiel de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs ; l'installation de caravanes (pendant plus d'un mois par an) ; la création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets.

Sur les linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique au titre du ~~L.123-1-5-H-5°-L151-16~~ du Code de ~~l'urbanisme~~ l'Urbanisme, est interdit le changement d'affectation destiné à transformer en logements des locaux en rez de chaussée actuellement à destination de commerces.

### ARTICLE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 – COMMERCE

Les *constructions* à destination de commerce sont autorisées à condition que la surface affectée à l'activité commerciale n'excède pas ~~250-400~~ m<sup>2</sup> de *surface de plancher* par unité commerciale (surface de vente hors réserve).

##### 2.2 - ~~BUREAU ET~~ ARTISANAT

Les *constructions* à destination d'activités artisanales sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent ni gêne ni nuisance pour les habitants, ni risque pour l'environnement.

##### 2.3 – LOGEMENT

Dans les secteurs concernés par le Plan ~~d'Exposition-d'exposition~~ au bruit de l'aéroport Paris-Orly, tels qu'ils figurent sur le Plan, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les *constructions* ne sont autorisées que sous les conditions fixées aux articles ~~L-147-5 et L-147-6- L112-9 et suivants~~ du ~~Code de l'Urbanisme~~ code de l'urbanisme.

**Pour le logement social :**

En zones UCV 1 et UCV 2, en application des dispositions de l'article ~~L.123-1-5 II 4°~~ L151-15 du Code de l'Urbanisme ~~Code de l'urbanisme~~ les projets de *constructions* comprenant 9 logements et plus devront comprendre un minimum de 35% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

En UCV 3 : doit être réalisé **sur l'ensemble de l'unité foncière** au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU au titre des dispositions de l'article ~~L.123-1-5 II 4°~~ L151-15 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'OAP.

Dans les emplacements réservés fixés sur le document graphique au titre de l'article ~~L.123-2 b~~ L151-41 du Code de l'Urbanisme ~~code de l'urbanisme~~ les *constructions* devront respecter la proportion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.

**ARTICLE 3**

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

---

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

**ARTICLE 4**

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

**ARTICLE 5**

**SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

**ARTICLE 6**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

**6.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

- **En zones UCV 1 ET UCV 2 :** les ~~constructions-façades ou partie de façade des constructions~~ peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à ~~1m-1~~ mètre par rapport à l'*alignement*. Toutefois le long de la rue Notre Dame et Sainte Geneviève les ~~façades ou partie de façade des constructions~~ doivent obligatoirement être implantées à l'*alignement*.
- **En zone UCV 3:** Les ~~constructions-façades ou partie de façade~~ ~~façades des constructions~~ peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*, dans ce dernier cas, la marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres.

## 6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

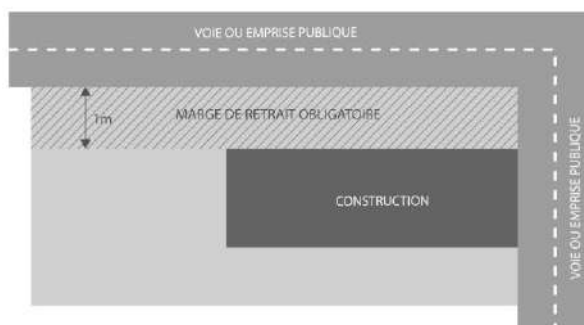
6.2.1 Sont autorisées dans les marges de retrait fixées au 6-1 :

- les *constructions annexes* de moins de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,60 mètres au faitage (sauf les éléments listés dans les dispositions générales).

6.2.2 Parcelles d'angle en UCV 3

Pour les parcelles d'angle : par rapport à l'*alignement* de la *façade* sur rue la plus longue, la *construction-façade de la construction* doit s'implanter en retrait de 1 mètre minimum. Par rapport à l'autre *façade* sur rue, les *constructions-façades de constructions* peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en retrait, en cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1m-1 mètre par rapport à l'*alignement*. En cas de *façades* sur rue de longueurs identiques, la *construction-façade de la construction* peut être implantée à l'*alignement* par rapport à l'une des deux *façades* et en retrait d'un d'1 mètre minimum par rapport à l'autre *façade*.

Schéma : Marge de retrait pour les parcelles d'angle



6.2.-2-3 \_Commerces :

Les *constructions* à destination de commerce peuvent être implantées à l'*alignement* ~~par rapport à aux voies~~.

6.2.-2-4 *Constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Dans le secteur UCV 3 les *façades ou partie de façade des constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1m-1 mètre par rapport à l'*alignement*.

## ARTICLE 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

## 7.1 ~~REGLES~~ \_GENERALES\_ :

7.1.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les *constructions-façades ou partie de façade de la construction* peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait de ces limites séparatives, dans le respect des dispositions figurant au 7.1.3.

Toutefois pour les parcelles ayant une *façade* rue Notre Dame ou rue Sainte-Geneviève, -l'implantation est imposée sur les deux limites séparatives latérales afin de préserver un front urbain continu. Ce front urbain peut être constitué par l'un ou plusieurs des éléments suivants :

- *Construction principale* ;
- Bâtiments *annexes* (garages...) ;
- Porche ;
- Mur (dans le respect des prescriptions de l'article 11) la création de portail d'accès est autorisée ainsi que la création de percements dans les murs.

En cas d'implantation sur la limite, s'il existe sur la parcelle voisine une façade ou partie de façade d'une construction déjà édifiée en limite, la nouvelle *construction* doit, dans toute la mesure du possible, s'adosser à la *construction* existante.

Dispositions applicable en UCV 3 :

L'implantation en *limite séparative* est interdite si la *limite séparative* correspond à une limite de zone.

7.1.2 Implantation par rapport aux limites de fond de parcelles

Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées en retrait dans le respect des dispositions figurant au 7.1.3

7.1.3 Marges de retrait

Toute *construction* implantée en retrait des limites séparatives doit respecter les marges de retrait suivantes :

- Si la ~~façade ou,~~ la partie de façade ou la toiture en vis-à-vis de la *limite séparative* comporte des *ouvertures* créant une vue, ~~cette-la~~ façade doit être implantée par rapport à cette *limite*, à une distance minimum égale à sa hauteur (mesurée à l'égout ou à l'*acrotère*) minorée de 3 mètres, avec un minimum de 6 mètres.
- ~~Si la façade, la partie de façade ou la toiture~~ Si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la *limite séparative* ne comporte pas d'*ouverture* ou ne comporte pas d'*ouverture* créant une vue, elle doit être implantée, par rapport à cette limite, à une distance minimum égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit ou à l'*acrotère*) avec un minimum de 2 mètres.

## 7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

7.2-2-1 *Constructions annexes*

Les *constructions annexes* de moins de 6 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol* dont la hauteur maximale n'excède pas 2,60 mètres peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

7.2-2-2 Lorsque la *limite séparative* correspond à la limite d'*emprise* d'une *voie privée* ouverte à la circulation, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

~~7.2-2-3 Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements collectifs peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.~~

7.2-2-4-3 Piscines enterrées

Les piscines enterrées, n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur par rapport au *terrain naturel* (terrasses/margelles et *couverture* comprises) doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance d'au moins 1 mètre, comptée en tout point de l'ouvrage (terrasses/margelles comprises). Dans les autres cas, les piscines doivent respecter les règles fixées au 7.1.

7.2-2-5-4 *Constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :



Les façades ou partie de façade des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

**ARTICLE 8**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

**8.-1 – DISPOSITIONS -GENERALES**

Lorsque deux façades ou partie de façade de constructions principales implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre elles doit être égale à la hauteur (mesurée à l'égout ou à l'acrotère) de la façade la plus haute située en vis-à-vis avec un minimum 8 mètres.

Cette distance peut être réduite à 2,5 mètres si aucune des façades, partie de façade ou toiture ou partie de façade en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues.

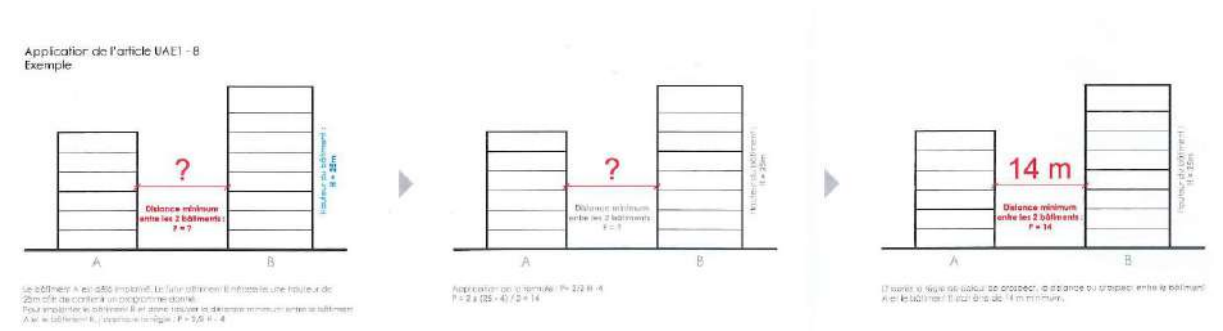
**Dispositions pour la zone UCV 3 :**

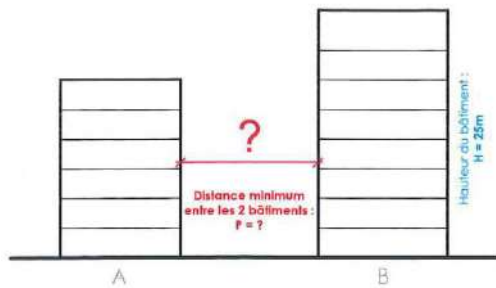
**Gabarits-enveloppes des constructions ou parties de constructions à édifier en vis-à-vis des façades existantes ou projetés, et comportant des vues principales :-**

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

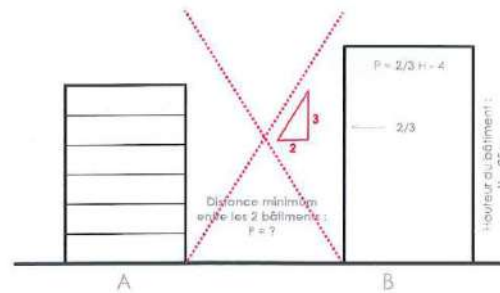
- a -d'une verticale dont la hauteur (H) égale à 3/2 du prospect P mesuré entre les constructions en vis à vis et augmenté de 4m :  $H = 3/2 P + 4$  Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis à vis.
- b - d'une oblique de pente 2/3 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on utilise une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement à la construction, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.

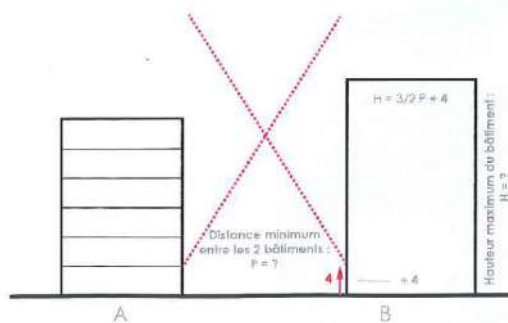




Le bâtiment A est déjà implanté. Le futur bâtiment B nécessite une hauteur de 25m afin de contenir un programme donné. Pour implanter le bâtiment B et donc trouver la distance minimum entre le bâtiment A et le bâtiment B, j'applique la règle :  $P = 2/3 H - 4$ .

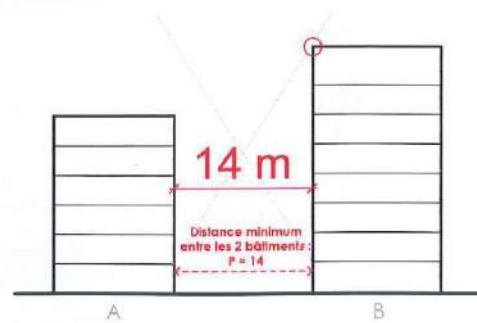


La règle  $P = 2/3 H - 4$  correspond à un certain angle qui permet de trouver la distance minimum entre le bâtiment A et le bâtiment B.  $P = 2/3$  correspond à un rapport de 2 unités de distance entre deux bâtiments pour 3 unités de hauteur.



La règle  $P = 2/3 H - 4$  correspond à un certain angle qui permet de trouver la hauteur maximum du bâtiment en fonction de sa distance par rapport au bâtiment voisin.

$+ 4$  correspond à une augmentation en hauteur de 4 m de l'oblique obtenue.



La distance entre le bâtiment A et le point d'attache oblique/haut du bâtiment qui est de 14 m, nous donne la distance entre le bâtiment A et le bâtiment B.

## 8.2 \_DISPOSITIONS PARTICULIERES

8.2.-2-1 La distance minimale entre une *façade ou partie de façade d'une construction* principale et une *construction annexe* ou entre deux *constructions annexes* doit être au moins égale à 2 mètres.

8.2.-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les *façades* de *constructions* existantes à la date d'approbation du présent règlement (14/12/2015) à condition de ne pas créer de vue directe à moins de 8 mètres de la *façade* en vis-à-vis. Cette distance est réduite à 4 mètres pour les *ouvertures* en sous-sol et/ou rez-de-chaussée ;
- pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements collectifs.

## ARTICLE 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

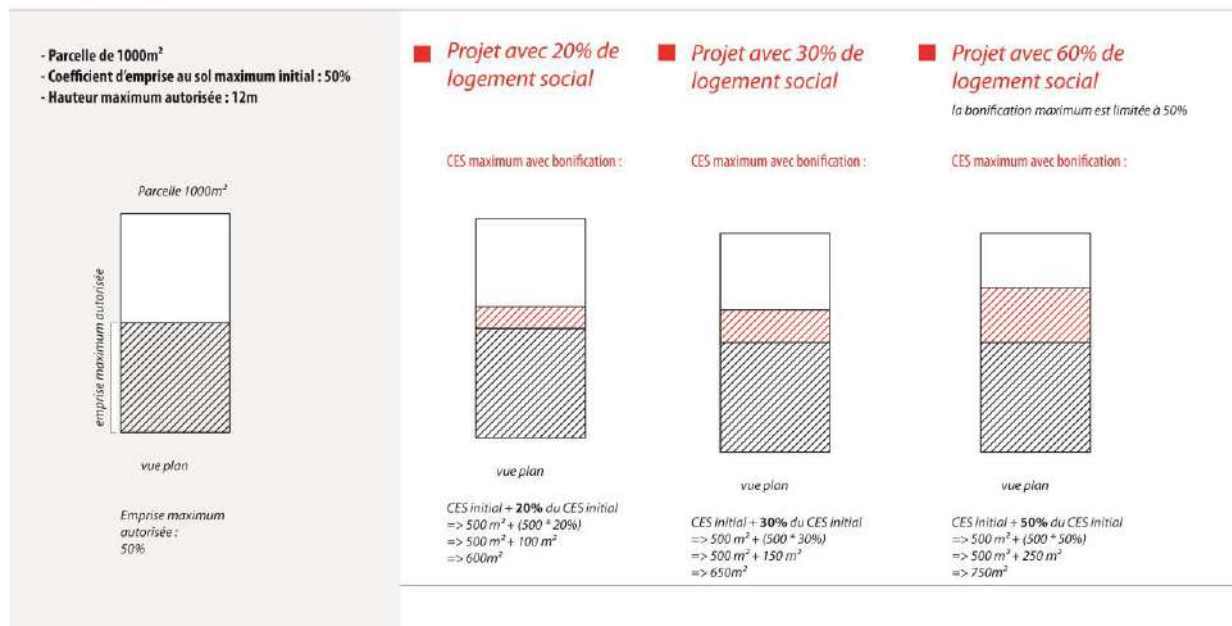
En UCV 1 et 2 L'emprise au sol maximale est fixée à 75 % de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à 50% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel.

En application de l'article L127-1-L151-28 du Code de l'Urbanisme, les droits à construire sont augmentés en zone UCV 1 pour les unités foncières ayant une façade sur la rue Vuillefroy de Silly, la rue de l'Hôtel Dieu et la rue Notre-Dame, ainsi qu'au sein des emplacements réservés pour mixité sociale au titre des

dispositions de l'article ~~L 123-2 b L151-41 du Code de l'Urbanisme~~ figurants sur le document graphique ~~7~~ : une emprise au sol majorée de 50% maximum est autorisée à condition que les constructions comportent des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. ~~Cette majoration peut se faire soit en emprise au sol, soit en hauteur et en emprise avec un maximum de 50%. En hauteur, elle est limitée à un niveau supplémentaire d'une hauteur de 3 mètres maximum.~~

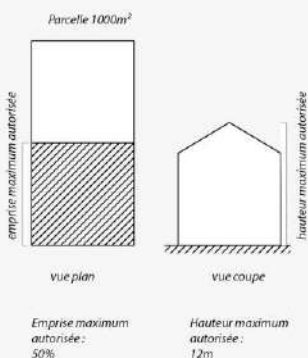
Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par exemple, si l'opération comporte 30% de logements sociaux, les droits à construire supplémentaires sont limités à 30%. Pour les opérations comportant plus de 50% logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, la majoration est plafonnée à 50% de droits à construire supplémentaires.

Exemple d'application en UCV 1 :



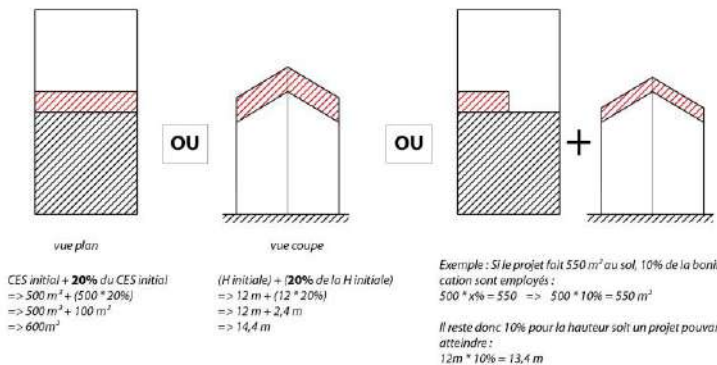
Exemple d'application en UCV 1 :

- Parcelle de 1000m<sup>2</sup>
- Coefficient d'emprise au sol maximum initial : 50%
- Hauteur maximum autorisée : 12m



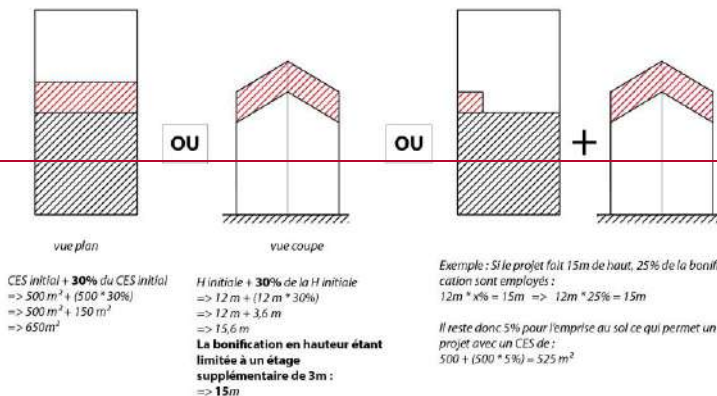
■ **Projet avec 20% de logement social**

CES maximum avec bonification :      Hauteur maximum avec bonification :      Division des droits à construire entre le CES et la Hauteur :



■ **Projet avec 30% de logement social**

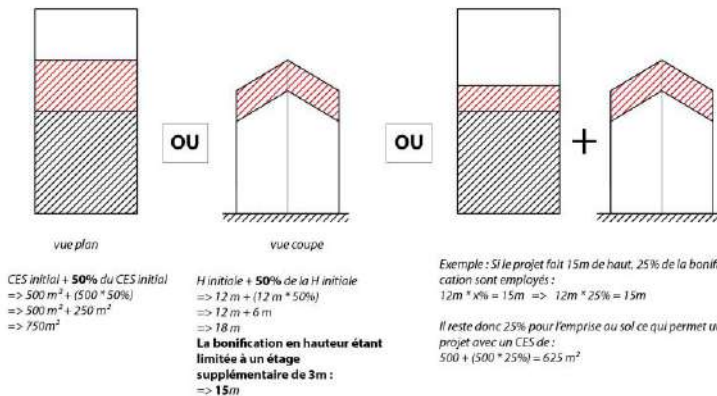
CES maximum avec bonification :      Hauteur maximum avec bonification :      Division des droits à construire entre le CES et la Hauteur :



■ **Projet avec 60% de logement social**

la bonification maximum est limitée à 50%

CES maximum avec bonification :      Hauteur maximum avec bonification :      Division des droits à construire entre le CES et la Hauteur :



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

Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements collectifs.

## ARTICLE 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

#### 10.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**En zone UCV 1**, la hauteur maximum est fixée à :

- 12 mètres à l'égout en cas de toiture en pente soit R+3+c;
- 12 mètres à l'attique en cas de toiture terrasse soit R+3+attique.

Dans tous les cas elle est fixée à 16 mètres au point le plus haut.

Toutefois pour les constructions ayant une façade rue Notre Dame, la hauteur maximum est fixée à :

- 9 mètres à l'égout en cas de toiture en pente soit R+2+c;
- 9 mètres à l'attique en cas de toiture terrasse soit R+2+attique.

Dans tous les cas elle est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

**En zone UCV 2**, la hauteur maximum est fixée à :

- ~~9 m- 7 m~~ à l'égout en cas de toiture en pente soit ~~R+2+c R+1+c~~.
- ~~9 m~~ à l'attique en cas de toiture terrasse soit R+2+attique

Dans tous les cas elle est fixée à ~~13 mètres- 10 mètres~~ au point le plus haut.

**En zone UCV 3** : La hauteur maximum des constructions est fixée sur l'orientation d'aménagement et de programmation « Site Robert Schuman » et sur le document graphique. En l'absence d'indication la hauteur maximum est fixée à 22 mètre au point le plus haut (R+6).

**Gabarits-enveloppes des constructions ou parties de constructions à édifier en vis-à-vis des façades existantes ou projetés, et comportant des vues principales :**

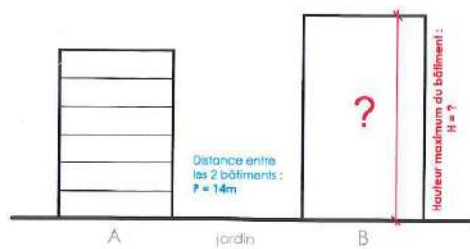
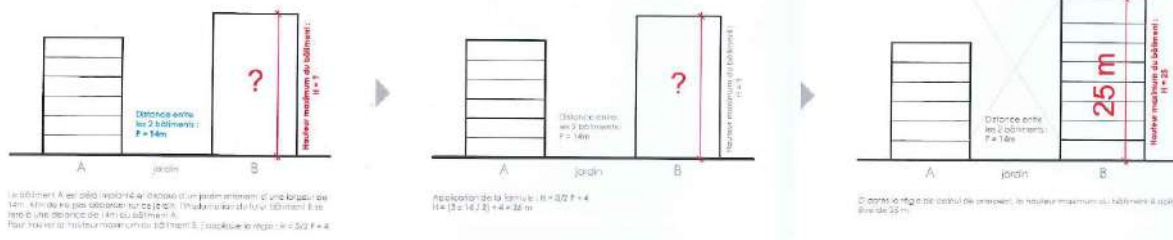
-

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

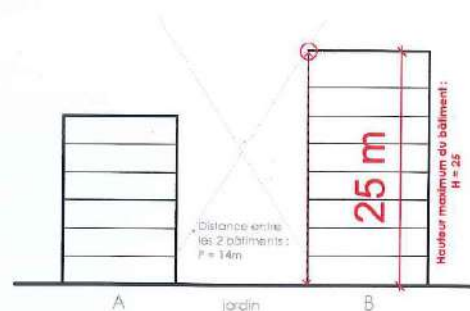
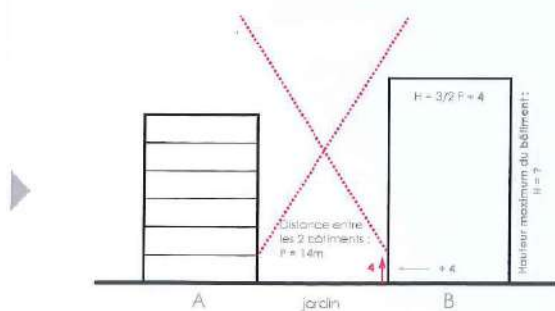
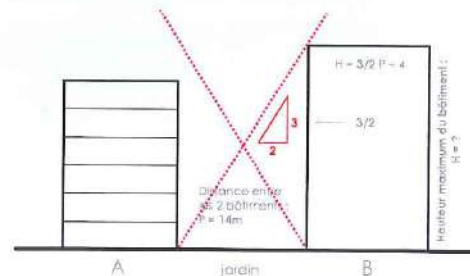
- a -d'une verticale dont la hauteur (H) égale à 3/2 du prospect P mesuré entre les constructions en vis à vis et augmenté de 4m :  $H = 3/2 P + 4$  Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis à vis.
- b - d'une oblique de pente 2/3 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on utilise une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement à la construction, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.

Application de l'article U1A1 - 10  
Exemple



Le bâtiment A est déjà implanté et dispose d'un jardin offrant d'une largeur de 14m. Afin de ne pas gêner sur ce jardin, l'implantation du futur bâtiment B se fera à une distance de 14m du bâtiment A. Pour trouver la hauteur maximum du bâtiment B, j'applique la règle :  $H = 3/2 * F + 4$ .



**Au sein des secteurs de hauteur inscrits sur le document graphique :**

- Côté rue Vuillefroy de Silly, dans une bande de 25\_mètres depuis la limite séparative numérotée côté impair-impair, la hauteur maximale autorisée est R+3 soit 13\_mètres au point le plus haut ;
- Côté résidence de la Grosse Pierre, dans une bande de 10\_mètres depuis la limite séparative située en vis-à-vis, la hauteur maximale autorisée est de R+4 soit 16\_mètres au point le plus haut ;
- Côté Pavillons avenue de la Gare, dans une bande de 25\_mètres depuis la limite séparative située en vis-à-vis, la hauteur maximale autorisée est de R+2 soit 9\_mètres au point le plus haut.

**10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

En application de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme, les droits à construire sont augmentés pour les unités foncières ayant une façade sur la rue Vuillefroy de Silly, la rue de l'Hôtel Dieu et la rue Notre Dame, ainsi qu'au sein des emplacements réservés pour mixité sociale au titre des dispositions de l'article L 123-2 b) figurants sur le document graphique, à condition que les constructions comportent des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. Cette majoration peut se faire soit en emprise au sol, soit en hauteur, et en emprise avec un maximum de 50%. En hauteur, elle est limitée à un niveau supplémentaire d'une hauteur de 3 mètres maximum.



~~Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par exemple, si l'opération comporte 30% de logements sociaux, les droits à construire supplémentaires sont limités à 30%. Pour les opérations comportant plus de 50% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, la majoration est plafonnée à 50% de droits à construire supplémentaires (se reporter aux schémas explicatifs présents à l'article 9 du présent règlement).~~

La hauteur des *constructions annexes* mesurées au *point le plus haut* ne peut excéder 3,50 mètres. ~~(se reporter aux schémas explicatifs présents à l'article 9 du présent règlement).~~

## ARTICLE 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**Rappel :** En application de l'article ~~R-111-21-R111-27~~ du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 11.1 ~~--~~ COMPOSITION ~~\_~~GENERALE ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement urbain.

Les *constructions* nouvelles peuvent :

- ~~--~~soit reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- ~~--~~soit adopter un parti pris architectural contemporain de qualité, sous réserve que le projet s'intègre dans le bâti avoisinant.

#### 11.2 ~~--~~ LES ~~\_~~TOITURES

Pour les *constructions* nouvelles ~~de niveau supérieur à R+1~~ ~~2~~, en cas de toitures terrasse, le dernier niveau doit être implantée en *attique*, l'emprise de ce dernier niveau ne devra pas excéder 70 % de l'emprise de la dalle de *couverture* du niveau intérieur. Le retrait du dernier niveau sera réalisé au moins sur la ou les *façades* sur rue.

Les *lucarnes*, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la *construction*.

Les panneaux solaires doivent être implantés en longueur, soit au plus près du *faîtage*, soit au plus près de l'*égout* du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture

Sont interdits : les toitures présentant l'aspect suivant : toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes d'aspect plastique ou asphalté.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible de l'espace public.

#### 11.3 ~~--~~ LES ~~\_~~FAÇADES

Les *façades* des *constructions* doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

Les différentes couleurs des *façades* (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles sur la base du nuancier existant **(présent dans les annexes informatives du présent PLU)**.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en *façade* sur *voie* publique.



En cas de constructions neuves ou d'extension et de surélévation d'une construction existante,  
les caissons et les coulisses de volets roulants doivent être dissimulés à l'intérieur des constructions.

#### 11.4 -- LES ELEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de *saillie* sur la *voie* publique.  
 Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

#### 11.5 -- LES CLOTURES ET LES PORTAILS

Le dispositif de clôture, les matériaux et les couleurs doivent être choisis en harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.

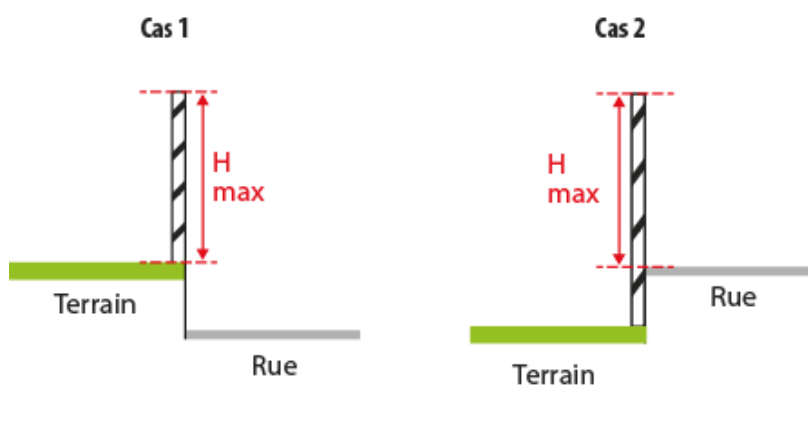
**Clôtures en limite de voies et emprises publiques :**

**En zones UCV 1 et UCV 2 :**

- Pour les parcelles ayant une *façade* rue Notre-Dame ou rue Sainte-Genève, les clôtures doivent avoir une hauteur minimale de 1,70 mètre et ne pourront dépasser une hauteur de 3 mètres.
- Pour les autres parcelles, les clôtures seront réalisées :
  - o Soit sous la forme d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ;
  - o Soit sous la forme d'un mur « bahut » d'une hauteur maximum de 0,60 mètre éventuellement surmonté d'un grillage, de grilles ou de lisses, l'ensemble ne devant excéder une hauteur de 1,8 mètre. La proportion plein/vide sera de 1/3, 2/3.

Les parties pleines des clôtures seront réalisées soit en pierre, soit recouvertes d'un enduit à l'ancienne.

Si le niveau du *terrain* est supérieur au niveau de la rue, la hauteur de la *clôture* sera calculée côté *terrain* (cas 1). Si le niveau du terrain est inférieur au niveau de la rue, la hauteur de la clôture sera calculée côté rue (cas 2).



**En zone UCV 3 :**

- Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Elles devront être constituées soit :
  - o Par un barreaudage simple qui ménage des transparences visuelles ;
  - o Par un mur « bahut » d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'un barreaudage simple qui ménage des transparences visuelles, il pourra être doublé d'une haie vive.

**Clôtures en limites séparatives :**

- Leur hauteur est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures seront réalisées :

- Soit sous la forme d'un grillage ou tout autre dispositif largement ajouré, éventuellement doublé d'une haie vive à l'intérieur de la parcelle ;-
- Soit sous la forme d'un mur plein.

#### Portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la *clôture*, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et *clôtures* avoisinantes.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres ; sauf nécessité technique, leur largeur ne doit pas excéder 3,5 mètres.

### **11.6 ~~L123-1-5-III-2°~~ DISPOSITIONS ~~L151-19~~—PARTICULIERES APPLICABLES AU BATI ANCIEN PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL OU HISTORIQUE (ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE ~~L123-1-5-III-2°~~ L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)**

Les *constructions* reportées sur le document graphique comme *construction* et ensemble de *constructions* à protéger au titre de l'article ~~L123-1-5-III-2°~~ L151-19 du Code de l'Urbanisme, ont été identifiés en raison de leur intérêt architectural et historique. Ils sont présentés en *annexes* du présent règlement, ainsi que le détail des protections qui s'y appliquent.

Dispositions particulière à respecter en cas de travaux à réaliser sur une *construction* repérée au titre du patrimoine

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des *façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de *modénature*).
- Les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre de meulière, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux doivent être préservés et réhabilités à l'identique.
- Les toitures des *constructions* anciennes composées de petites tuiles plates anciennes doivent être conservées ou remplacées à l'identique. Les pentes des toitures, les charpentes anciennes doivent être conservées et réhabilitées.
- Les portes cochères, porches et *ouvertures* caractéristique du bâti ancien d'origine rurale doivent être conservés et remis en état.
- Les *extensions* et surélévations peuvent être conçues et réalisées soit en reprenant le style de l'architecture d'origine, soit en adoptant un parti architectural contemporain de qualité.

## **ARTICLE 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de *construction*, d'*extension*, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de logements à l'intérieur d'une même *construction*, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des *voies* et emprises publiques.

#### **12.-1 ~~L123-1-5-III-2°~~ NOMBRE ~~L151-19~~ DE PLACES À REALISER POUR LES VEHICULES MOTORISÉS**

Le nombre total de places de stationnement obtenu en application des règles ci-dessous doit être arrondi au chiffre entier supérieur.

Nombre minimum de places à réaliser :

#### **Pour les *constructions* à destination d'habitation :**

- ~~L123-1-5-III-2°~~ doit être réalisé au moins une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* avec au minimum une place par logement.
- En cas de *construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement.
- Les *places commandées* sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandée par logement.

- La suppression d'une place de stationnement n'est autorisée qu'à la condition que la place supprimée soit recréée sur l'unité foncière

Toutefois, pour les *constructions* à destination de logement situées dans un rayon de 500 m d'une station de *transport collectif structurant* :

- Il doit être réalisé au minimum 0,5 place de stationnement par logement pour la *construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement par logement pour les autres catégories de logements

Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

#### **Pour les *constructions* à destination de bureaux :**

- Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les *places commandées* sont interdites.

#### **Pour les *constructions* à destination de commerce et d'artisanat :**

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les *constructions* à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place de stationnement pour 5 chambres.

#### **Pour les *constructions* et installations nécessaires au service public, d'une part, et les *équipements collectifs* n'entrant pas dans l'une des catégories visées au présent article, d'autre part, :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évalué en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

### **12.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DANS LE CAS D'EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE**

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou *extension* d'une *construction* existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (14/12/2015) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - \_\_\_\_\_ a) qu'il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - \_\_\_\_\_ b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1-1.

### **12.3 – PRESCRIPTIONS À RESPECTER EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS**

- Dans les *constructions* à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. L'espace vélo doit avoir une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- Dans les *constructions* à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos d'une superficie représentant au minimum 0,75% de la *Surface de Plancher* totale de la *construction*. Cet

espace peut être constitué de plusieurs emplacements sur l'assiette foncière, intégré au bâtiment ou localisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert.

- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il devra être dimensionné en fonction de l'estimation des besoins estimés compte tenu de la nature de cet équipement.

## ARTICLE 13

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

---

#### 13.-1 – DISPOSITIONS – GENERALES : PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les projets de *construction* doivent tenir compte du site, c'est-à-dire du *terrain* et de son environnement ; ils doivent respecter la morphologie et les caractéristiques principales du site et conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige.

Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la *construction* ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins. Les espaces libres doivent comporter au moins un *arbre de haute tige* pour 200 m<sup>2</sup> de *terrain* libre de toute *construction* (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de *pleine terre* non revêtu d'au moins 2,5 m<sup>2</sup>.

#### 13.-2 – PROPORTION – D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE

Le *terrain* doit être aménagé en maintenant des espaces libres de *construction* dont une partie doit être constituée d'espaces de *pleine terre*. Les superficies minimales requises de chacun de ces espaces sont fixées ci-après.

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

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

**En UCV 3 :**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 14

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Sans objet

## ARTICLE 15

## OBLIGATIONS IMPOSEES AUX *CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

---

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

### 15-1-1- APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de *constructions* avec des appartements traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une *véranda* ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

### 15-2-1- PROTECTION CONTRE LES VENTS

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les *constructions* et les espaces extérieurs.

## ARTICLE 16

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

---

Toute *construction* ou installation nouvelle doit être équipée en interne pour son raccordement au réseau de communication numérique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

La zone UR correspond aux quartiers résidentiels composés essentiellement d'habitations. Elle comporte trois secteurs :

**La zone UR1** correspond aux quartiers composés d'immeubles d'habitation (les grandes résidences).

**La zone UR2** correspond aux quartiers résidentiels réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble composés de maisons généralement mitoyennes implantées sur des parcelles de taille assez homogènes (principalement dans le quartier des Antes).

**La zone UR3** correspond aux quartiers résidentiels composés de maisons individuelles réalisées de manière diffuses et implantées sur des *terrains* de taille variable (principalement dans le prolongement du centre ancien).

**La zone UR4** correspond à un secteur de la rue du marché dont la vocation est de réaliser une opération de logements sociaux. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone UR, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

### ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* à destination d'entrepôts non liés à une autre activité
- Les *constructions* à destination industrielle
- La création de *terrain* de camping ou de parc résidentiel de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs ; l'installation de caravanes (pendant plus d'un mois par an) ; la création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts de matériaux et de déchets

### ARTICLE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les *constructions* à destination d'activités artisanales sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent ni gêne ni nuisance pour les habitants, ni risque pour l'environnement.
- Les *constructions* à destination de commerce sont autorisées à condition que la surface affectée à l'activité commerciale n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* par unité commerciale (surface de vente hors réserve).
- Dans les emplacements réservés fixés sur le document graphique au titre de l'article ~~L-123-2-b~~ L151-41 du Code de l'Urbanisme ~~code de l'urbanisme~~ les *constructions* devront respecter la proportion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.
- Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly, tels qu'ils figurent sur le Plan, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les *constructions* ne sont autorisées que sous les conditions fixées aux articles ~~L-147-5 et L-147-6~~ L-112-9 et suivants du Code de l'Urbanisme ~~code de l'urbanisme~~.

### ARTICLE 3

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

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.



**ARTICLE 4**  
**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

**ARTICLE 5**  
**SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

**6.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

- En zone UR 1 : Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'*alignement*, la marge minimum de retrait est fixée à la moitié de la hauteur (**mesurée à l'égout ou à l'acrotère**) de la *façade* située en vis-à-vis de l'*alignement* avec un minimum de 4 mètres.
- En zones UR 2 et UR 3: Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'*alignement*, la marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres.
- En zone UR 4 : Se référer au point 6-2-3 du présent article.

**6.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES**

~~6.2.-2-1~~ Dans toute la zone UR :

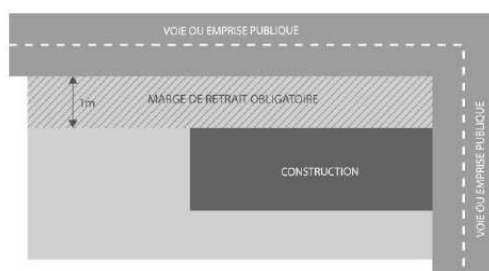
Sont autorisées dans les marges de retrait fixées au 6-1:

- les *constructions annexes* de moins de 6 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol* dont la hauteur maximale n'excède pas 2,60 mètres. Dans les autres cas, les *constructions annexes* doivent respecter les règles fixées au 6.1.

~~6.2.-2-2~~ Parcelles d'angle :

Pour les parcelles d'angle : par rapport à l'*alignement* de la *façade* sur rue la plus longue, la façade ou partie de façade de la construction doit s'implanter en retrait de 1 mètre minimum. Par rapport à l'autre façade sur rue, les façades ou partie de façade des constructions peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en retrait, en cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à ~~1m~~ **1 mètre** par rapport à l'*alignement*. En cas de *façades* sur rue de longueurs identiques, ~~les~~ façades ou partie de façade de la construction ~~peut-peuvent~~ être implantées à l'*alignement* par rapport à l'une des deux façades sur rue et en retrait d'un mètre minimum par rapport à l'autre façade sur rue.

Schéma : Marge de retrait pour les parcelles d'angle



## 6.2.-2-3 Rue du Marché :

Les *constructions* situées rue du ~~M~~ m ~~ar~~ ch ~~é~~ doivent être implantées en retrait par rapport à l'*alignement*, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

## 6.2.-2-4 Commerces :

Les *constructions* à destination de commerce peuvent être implantées à l'*alignement* par rapport à aux voies.

## 6.2.-2-5 -Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les façades ou partie de façade des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à ~~1m~~ 1 mètre par rapport à l'*alignement*.

## ARTICLE 7 :

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

## 7.-1 – REGLES -GENERALES

### EN ZONE UR 1

Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les marges de retrait figurant au 7.2.

### EN ZONES UR2 ET UR3

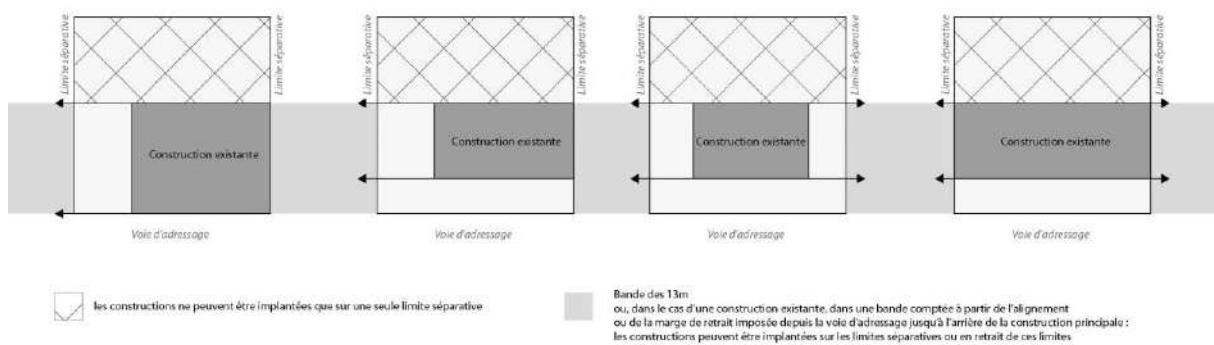
#### – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

- **Dans une bande de 13 mètres** comptée à partir de l'*alignement* ou de la *marge de retrait* imposée depuis la *voie d'adressage* de la *construction* ou, dans le cas d'une *construction* existante, dans une bande comptée à partir de l'*alignement* ou de la *marge de retrait* imposée depuis la *voie d'adressage* jusqu'à la *façade* arrière de la *construction* principale : les façades ou partie de façade des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites en respectant les marges de retrait figurant au 7.2.

En cas d'implantation sur la limite, s'il existe déjà sur la parcelle voisine une façade ou partie de façade d'une construction déjà édifée en limite, la nouvelle *construction* doit, dans toute la mesure du possible, s'adosser à la *construction* existante.

- ~~— Au-delà de la bande de 13 mètres comptée à partir de l'*alignement* ou de la *marge de retrait* imposée ou, dans le cas d'une *construction* existante, au-delà de la bande comptée à partir de l'*alignement* ou de la *marge de retrait* imposée depuis la *voie d'adressage* jusqu'à la *façade* arrière de la *construction* principale :~~

- **Au-delà de cette bande** : les façades ou partie de façade des constructions ne peuvent être implantées que sur une seule *limite séparative*, par rapport à l'autre limite elles doivent être implantées en retrait dans le respect des marges de retrait figurant au 7.2.



## – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLES

Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle en respectant les marges de retrait figurant au 7.2.

## EN ZONE UR 4

Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites, en respectant les marges de retrait figurant au 7.2.

### 7.2 -- MARGE MINIMUM D'IMPLANTATION A RESPECTER EN CAS D'IMPLANTATION EN RETRAIT

- Si la façade, la partie de façade ou la toiture ~~Si la façade ou partie de façade~~ en vis-à-vis de la *limite séparative* comporte des *ouvertures* créant une vue directe, ~~cette-la~~ façade doit être implantée, par rapport à la *limite séparative* située en vis-à-vis, à une distance minimum de 4m-4 mètres en rez-de-chaussée et de 8m-8 mètres pour les niveaux supérieurs.
- Dans la zone UR 4 si la façade, la partie de façade ou la toiture ~~si la façade ou partie de façade~~ en vis-à-vis de la *limite séparative* comporte des *ouvertures* créant une vue directe, ~~cette-la~~ façade doit être implantée, par rapport à la *limite séparative* située en vis-à-vis, à une distance minimum de 6 mètres.
- ~~Si la~~ Si la façade, la partie de façade ou la toiture ~~façade ou partie de façade~~ en vis-à-vis de la *limite séparative* ne comporte pas d'*ouverture* ou ne comporte pas d'*ouverture* créant une vue directe, ~~elle~~ la façade doit être implantée à une distance minimum de 2,5 mètres.

### 7.3 -- DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### 7.3.3-1 Constructions annexes

Les *constructions annexes* de moins de 6 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol* dont la hauteur maximale n'exécède pas 2,60 mètres peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Dans les autres cas les *constructions annexes* doivent respecter les règles fixées aux alinéas précédents.

7.3.3-2 Lorsque la *limite séparative* correspond à la limite d'*emprise* d'une *voie privée* ouverte à la circulation, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

#### 7.3.3-3 Vérandas

La *marge de retrait* pour les *vérandas* créant des *vues* en vis-à-vis de la *limite séparative* est de 2,5m mètres minimum, à la condition que la *clôture* de la limite située face à la vue générée soit occultante et soit d'une hauteur minimum de 1,80m.

#### 7.3.3-4 Piscines enterrées

Les piscines enterrées, n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur par rapport au *terrain naturel* (terrasses/margelles et *couverture* comprises) doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance d'au moins 1 mètre, comptée en tout point de l'ouvrage (terrasses/margelles comprises). Dans les autres cas, les piscines doivent respecter les règles fixées aux alinéas précédents.

7.3.3-5 Les *façades ou partie de façade des constructions* et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

## ARTICLE 8

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

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

#### 8.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lorsque deux *façades ou partie de façade de constructions* principales implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux *façades* situées en vis-à-vis doit être de 8 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 5 mètres si aucune des *façades* ou partie de *façade* en vis-à-vis ne comporte d'*ouverture* créant des *vues*.

#### 8.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

8.2.2-1 La distance minimale entre *la façade ou partie de façade d'une construction* principale et une *construction annexe* ou entre deux *constructions annexes* doit être au moins égale à 2 mètres.

8.2.2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les *façades de constructions* existantes à la date d'approbation du présent règlement (14/12/2015) à condition de ne pas créer de vue directe à moins de 8 mètres de la *façade* en vis-à-vis. Cette distance est réduite à 4 mètres pour les *ouvertures* en sous-sol et/ou rez de chaussée,
- pour les installations nécessaires aux services publics et les équipements collectifs,

## ARTICLE 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

#### 9.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée de la manière suivante :

**Zone UR 1 :** l'*emprise au sol* maximum est fixée à 30 % de l'unité foncière.

**Zone UR 2 :**

- Pour les premiers 300 m<sup>2</sup> de *terrain*, l'*emprise au sol* est fixée à 50% de l'unité foncière,
- Pour les m<sup>2</sup> au-delà de 300 m<sup>2</sup>, l'*emprise au sol* est fixée à 40% de l'unité foncière

**Exemple de calcul pour une parcelle de 384 m<sup>2</sup> :**

$$\begin{aligned} \text{Emprise au sol} &= 300 \times 50\% + 84 \times 40\% \\ &= 183 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

**Zone UR 3 :**

- l'*emprise au sol* est fixée à 40% de l'unité foncière

Par ailleurs, l'emprise au sol maximale par bâtiment autonome est fixée à 150 m<sup>2</sup>. Si l'emprise au sol autorisée en application de l'article 9 dépasse 150 m<sup>2</sup> elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune ne pourra présenter une emprise au sol supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

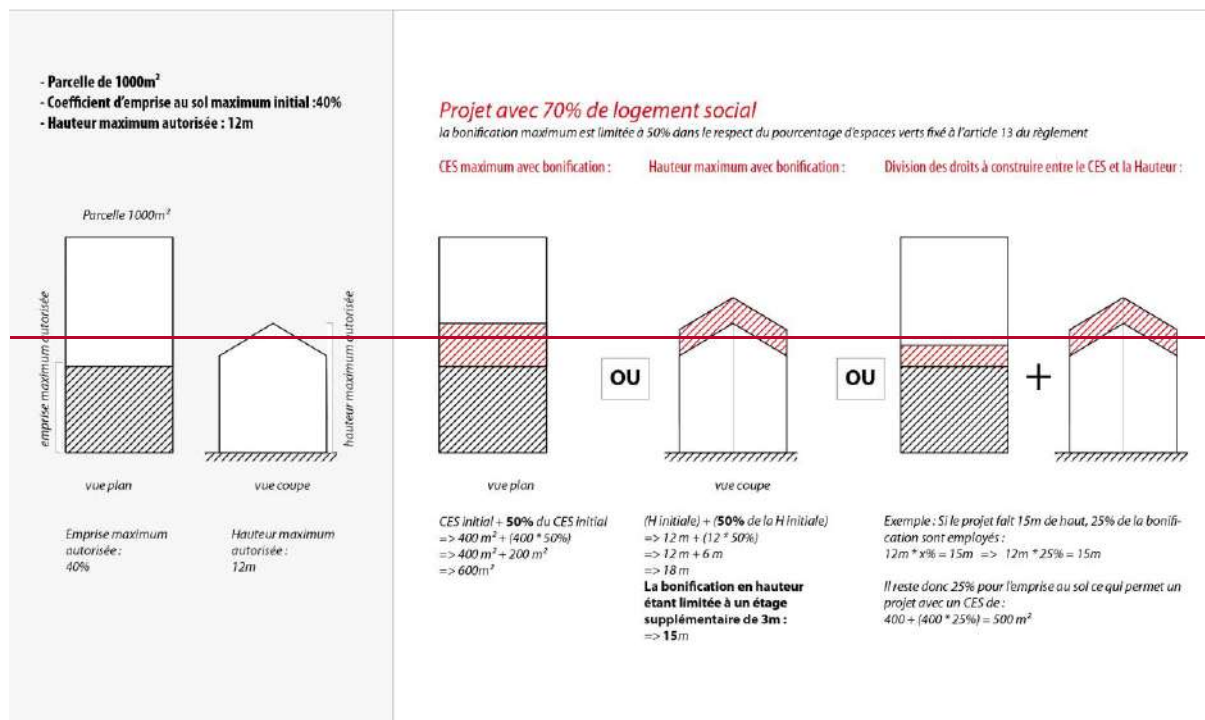
**Zone UR4**

- l'emprise au sol est fixée à 40% de l'unité foncière

~~En application de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme, les droits à construire sont augmentés pour les opérations comprenant des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, situés au sein des emplacements réservés pour mixité sociale au titre des dispositions de l'article L 123-2 b) figurants sur le document graphique, avec un maximum de 50%. Cette majoration peut se faire soit en emprise au sol, soit en hauteur, soit en hauteur et en emprise ; en hauteur elle est limitée à un niveau supplémentaire d'une hauteur de 3 mètres maximum.~~

~~Elle est limitée à un maximum de 50% pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par exemple, si l'opération comporte 30% de logements sociaux, la majoration de droits à construire est limitée à 30%.~~

**Exemple d'application en UR 4 :**



**9.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

L'emprise maximum des abris de jardins est limitée à 12 m<sup>2</sup> à raison d'un seul abri de jardin par logement.

**ARTICLE 10  
 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

**10-1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**Zone UR 1**, la hauteur maximum est fixée à :

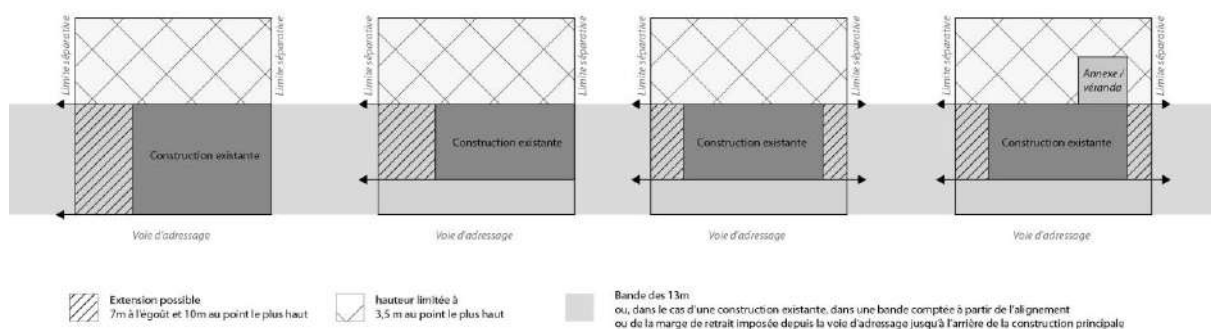
- 18 mètres à l'égout en cas de toiture en pente
  - 18 mètres à l'attique en cas de toiture terrasse
- Et dans tous les cas elle est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

**Zone UR 2 :**

**Sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UR 2 rue du Fief**

~~Dans une bande de 13 mètres mesurée parallèlement à la voie d'adressage (voie de l'adresse postale de la construction) ou, dans le cas d'une construction existante, dans une bande comptée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait imposée depuis la voie d'adressage jusqu'à la façade arrière de la construction principale :~~

- Dans une bande de 13 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait imposée depuis la voie d'adressage de la construction ou, dans le cas d'une construction existante, dans une bande comptée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait imposée depuis la voie d'adressage jusqu'à la façade arrière de la construction principale : la hauteur maximum est fixée à 7 mètres à l'égout et à 10 mètres au point le plus haut, soit R+1+C.
- Au-delà de cette bande: la hauteur maximum est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut, soit une construction à rez-de-chaussée uniquement.
- Dans tous les cas, les extensions des constructions existantes à la date d'application du présent règlement ne sont autorisées qu'en rez-de-chaussée, à l'exception des extensions latérales par rapport à la voie d'adressage ne dépassant pas l'emprise de la construction existante, hors annexes et vérandas qui peuvent atteindre les hauteurs fixées au premier alinéa.



**Dans le secteur UR 2 rue du Fief** la hauteur maximum est fixée à 10 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au point le plus haut soit R+2+c.

**Zone UR 3**, la hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 9 mètres au point le plus haut, soit R+1+c ou R+1+un étage en attique (retrait)

**Zone UR 4 :** La hauteur maximale des constructions est fixée sur l'orientation d'aménagement et de programmation.

**10-2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

~~En application de l'article L 127 1 du code de l'urbanisme, les droits à construire sont augmentés pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, situés au sein des emplacements réservés pour mixité sociale au titre des dispositions de l'article L 123-2 b) figurants sur le document graphique, avec un maximum de 50%. Cette majoration peut se faire soit en emprise au sol, soit en~~



~~hauteur, soit en hauteur et en emprise. En hauteur elle est limitée à un niveau supplémentaire d'une hauteur de 3 mètres maximum.~~

~~Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par exemple, si l'opération comporte 30% de logements sociaux, l'augmentation des droits à construire supplémentaires est limitée à 30% (se reporter aux schémas explicatifs présents à l'article 9 du présent règlement).~~

La hauteur des *constructions annexes* mesurées au point le plus haut de la *construction* ne peut excéder 3,50 mètres. ~~(se reporter aux schémas explicatifs présents à l'article 9 du présent règlement).~~

## ARTICLE 11

### ASPECT EXTERIEUR DES *CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**Rappel :** En application de l'article ~~R 111-21-R111-27~~ du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### ~~11.1 -- COMPOSITION GENERALE ET VOLUMETRIE DES *CONSTRUCTIONS*~~

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement urbain.

Les *constructions* nouvelles peuvent :

- ~~soit reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,~~
- ~~soit adopter un parti pris architectural contemporain de qualité, sous réserve que le projet s'intègre dans le bâti avoisinant.~~

#### 11.2 – LES TOITURES

En cas de toiture à pente, les panneaux solaires doivent être implantés en longueur, soit au plus près du *faîtage*, soit au plus près de l'*égout* du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics.

**En zone UR 2 :** Les toitures doivent être à pentes.

Toutefois les toitures terrasse sont autorisées pour les *extensions* en rez-de-chaussée et les *vérandas* dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 mètres au-dessus du *terrain naturel*.

Les *lucarnes*, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la *construction*.

Sont interdites les toitures d'aspects ondulées, ou composées de larges plaques uniformes d'aspect plastique ou asphalté.

**En zones UR1, UR3 et UR4 :** les toitures terrasses sont autorisées. En cas de toitures terrasse de niveau supérieur à R+1 2, le dernier niveau doit être implantée en *attique*, l'emprise de ce dernier niveau ne devra pas excéder 70 % de l'emprise de la dalle de *couverture* du niveau inférieur. Dans le secteur UR4, le retrait du dernier niveau sera réalisé en priorité **sur la ou les façades donnant sur rue ou sur l'espace public.**

#### ~~11.3 -- LES FAÇADES~~

Les *façades* des *constructions* doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement.

Les différentes couleurs des *façades* (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles **sur la base du nuancier existant (présent dans les annexes informatives du présent PLU).**

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en *façade* sur *voie* publique.

~~↳ En cas de constructions neuves ou d'extension et de surélévation d'une construction existante, les caissons et les coulisses~~ de volets roulants doivent être dissimulés **à l'intérieur des constructions.**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit

## 11.4 — LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de *saillie* sur la *voie* publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

## 11.5 — LES CLÔTURES ET LES PORTAILS

### Dispositions générales

Le dispositif de clôture, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.

La hauteur maximale d'une *clôture*, en limite de voie et emprise publique, ou en *limite séparative*, ne doit pas excéder 2 mètres.

Dans tous les cas sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : aspects carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.

Les *clôtures* seront réalisées :

- Soit sous la forme d'un grillage ou tout autre dispositif largement ajouré, éventuellement doublé d'une haie vive côté emprise publique lorsque l'implantation est du côté de la voie ou emprise publique ; et à l'intérieur de la parcelle lorsque la clôture est en limite séparative.

- Soit sous la forme d'un mur plein, à l'exception des parcelles donnant sur la rue du Parc, rue des Sources, rue du Fief ainsi que les opérations suivantes : lotissement Terre et familles, Cottage Tolbiac où les murs sont interdits. **Dans ces secteurs, les autres prescriptions 1, 3 et 4 seront respectées.**

- Soit sous la forme d'un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un barreaudage ou tout autre dispositif largement ajouré. La proportion plein/vide sera de 1/3 (plein) 2/3 (vide) »

- Les linéaires de *clôture* composés d'une haie végétale faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique au titre des dispositions de l'article ~~L123-1-5-II-2°~~ **L151-23** du Code de l'Urbanisme devront être **préservés**. Elles peuvent être doublées d'un grillage.

### Portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la *clôture*, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et *clôtures* avoisinantes.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres ; sauf nécessité technique, leur largeur ne doit pas excéder 3,5 mètres.

~~Si la configuration du terrain le permet, les portails doivent être implantés à 3 mètres minimum de l'alignement.~~

**ARTICLE 12**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Lors de toute opération de *construction*, d'*extension*, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de logements à l'intérieur d'une même *construction*, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des *voies* et emprises publiques.

**12.-1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER**

Les normes sont définies en fonction de la nature de la *construction*. Le nombre total de places de stationnement issu de l'application des règles mentionnées ci-dessous doit être arrondi au chiffre entier supérieur.

Le nombre minimum de places à réaliser est de :

**Pour les *constructions* à destination d'habitation :**

- il doit être réalisé au moins une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* avec au minimum une place par logement.
- En cas de *construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement.
- Les *places commandées* sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandée par logement.
- La suppression d'une place de stationnement n'est autorisée qu'à la condition que la place supprimée soit recréée sur l'unité foncière

Toutefois, pour les *constructions* à destination de logement situées dans un rayon de 500 m d'une station de *transport collectif structurant* :

- Il doit être réalisé au minimum 0,5 place de stationnement par logement pour la *construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement par logement pour les autres catégories de logements

Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

**Pour les *constructions* à destination de bureaux :**

- Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les *places commandées* sont interdites.

**Pour les *constructions* à destination de commerce et d'artisanat :**

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les *constructions* à destination d'hébergement hôtelier:**

- 1 place de stationnement pour 5 chambres.

**Pour les *constructions* et installations nécessaires au service public, d'une part, et les *équipements collectifs* n'entrant pas dans l'une des catégories visées au présent article, d'autre part :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évaluée en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa

localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

## 12.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE CAS D'UNE EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou *extension* d'une *construction* existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (14/12/2015) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1-1.

## 12.3 – PRESCRIPTIONS A RESPECTER EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

- Dans les *constructions* à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. L'espace vélo doit avoir une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- Dans les *constructions* à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos d'une superficie représentant au minimum 0,75% de la *Surface de Plancher* totale de la *construction*. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements sur l'assiette foncière, intégré au bâtiment ou localisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il devra être dimensionné en fonction de l'estimation des besoins estimés compte tenu de la nature de cet équipement.

## ARTICLE 13

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

#### 13.1 – DISPOSITIONS GENERALES : PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les projets de *construction* doivent tenir compte du site et de son environnement ; ils doivent respecter la morphologie et les caractéristiques principales du site et conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige. Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la *construction* ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins. Les espaces libres doivent comporter au moins un *arbre de haute tige* pour 200 m<sup>2</sup> de *terrain* libre de toute *construction* (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de *pleine terre* non revêtu d'au moins 2,5 m<sup>2</sup>.

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

Le *terrain* doit être aménagé en maintenant des espaces libres de *construction* comprenant une proportion d'espace de *pleine terre perméable*. Les **superficiés minimales** requises pour chacun de ces espaces sont fixées ci-après.

**En UR 1 :** 20% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de *pleine terre* et **de plus**, 20% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de *pleine terre* ou espace éco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.

**En UR 2 :** les deux règles suivantes doivent être appliquées de manière cumulative :

- Pour les 300 premiers m<sup>2</sup> de terrain : 25% de cette surface doivent rester en espace de *pleine terre* perméable.
- Pour les m<sup>2</sup> au-delà : 40% de cette surface doivent rester en espace de *pleine terre* perméable.

**Exemple de calcul pour une parcelle de 384 m<sup>2</sup> :**

$$\begin{aligned} \text{Pleine terre} &= 300 \times 25\% + 84 \times 40\% \\ &= 108 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

**En UR 3 :**

- 25% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de *pleine terre* perméable
- 15% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de *pleine terre* ou espace éco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.

**En UR 4**

- 25% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de *pleine terre* perméable
- 10% de la surface de l'unité foncière doivent rester en espace de *pleine terre* ou espace éco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.

## ARTICLE 14

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Sans objet.

## ARTICLE 15

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

---

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc.) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

#### 15-1 APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une *véranda* ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

#### 15-2 PROTECTION CONTRE LES VENTS

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

**ARTICLE 16**

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

---

Toute *construction* ou installation nouvelle doit être équipée en interne pour son raccordement au réseau de communication numérique.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est réservée à l'implantation de *constructions* ou installations nécessaires au service public ainsi qu'aux équipements collectifs.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone UE, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

### ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, d'exploitation agricole ou forestière
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts de matériaux et de déchets
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs tels qu'ils sont réglementés par les articles [R 421-1-R410-1 et suivants et R421-19 à R 421-25](#) du [Code de l'Urbanisme](#)Code de l'urbanisme.

### ARTICLE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisées les *constructions* à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaire au fonctionnement d'installations nécessaires au service public ou à des *équipements collectifs* (surveillance, permanence, gardiennage, etc.).

### ARTICLE 3

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

---

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

### ARTICLE 4

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

### ARTICLE 5

#### SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

### ARTICLE 6

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

---

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les façades ou partie de façade des constructions nouvelles peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la *marge de retrait* est fixée à 3 mètres.

## ARTICLE 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées en *limite séparative* ou en retrait des limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la *limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une *voie privée* ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

## ARTICLE 8

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'*emprise au sol* est fixée à 75% de la surface de l'unité foncière.

## ARTICLE 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La *hauteur des constructions* est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu'au *point le plus haut* de la construction. non compris les cheminées et ouvrages techniques

La *hauteur des constructions* ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur des *constructions* destinées à des équipements publics à vocation scolaire et sportive n'est pas règlementée.

## ARTICLE 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Les *constructions* ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, aux perspectives monumentales.

Les *constructions*, installations et leurs *clôtures* doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Les murs anti-bruit sont autorisés aux abords de la voie ferrée.

Tout projet de *construction* doit tenir compte du site, c'est-à-dire du *terrain d'assiette* du projet et de son environnement, en respecter la morphologie et les caractéristiques principales, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige

**ARTICLE 12****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le nombre de places de stationnement à réaliser pour les *véhicules motorisés* doit être évalué en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

Pour le stationnement vélo, se référer aux dispositions générales.

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

---

L'*unité foncière* doit être aménagée en maintenant des espaces libres de *construction* comprenant une proportion d'espace de *pleine terre*.

20% minimum de la surface de l'*unité foncière* doivent rester en espace de *pleine terre* perméable et/ou espace éco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.

Les espaces éco-aménageables sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la *pleine terre* à raison de :

- 2m<sup>2</sup> = 1m<sup>2</sup> de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm.
- 3m<sup>2</sup> = 1m<sup>2</sup> de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60cm et 15 cm.

**ARTICLE 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de *règle*.

**ARTICLE 15****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

**ARTICLE 16****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Toute *construction* ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 1 (ICADE)

La zone UAE1 correspond à l'*unité foncière* ICADE qui est destinée à l'accueil d'activités économiques. Le règlement favorise une évolution du site actuel vers un parc d'activités tertiaires dans un environnement et un paysage de qualité.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone UAE1, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

### ARTICLE 1

#### TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- - L'*ouverture* et l'exploitation des carrières, ainsi que les *constructions* ou installations destinées au stockage ou au traitement des déchets, ainsi que les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules,
- - La création de *terrain* de camping ou de parc résidentiel de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs ; l'installation de caravanes (pendant plus d'un mois par an) ; la création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs.
- - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone,
- - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de *construction* ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

### ARTICLE 2

#### TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITION

- Les logements, à condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement d'une activité économique.
- Les *constructions* à destination de commerces à condition que la surface de vente n'excède pas 400 m<sup>2</sup> par unité commerciale.
- Dans les bandes de 200 mètres, situées de part et d'autre des voies de circulation classées axes bruyants, les *constructions* à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 6 juin 1986 pris en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.
- Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly, tels qu'ils figurent sur le Plan, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les *constructions* ne sont autorisées que sous les conditions fixées aux articles [L-147-5 et L-147-6](#), [L112-9 et suivants](#) du [Code de l'Urbanisme](#) ~~code de l'urbanisme~~.

### ARTICLE 3

#### CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

**ARTICLE 4****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

**ARTICLE 5****SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

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

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les *constructions* doivent être implantées à l'intérieur des îlots figurant sur le document graphique.

La partie verticale de la *façade ou partie de façade* de tout bâtiment à construire au droit d'une voie publique peut être implantée à l'*alignement* ou en retrait de l'*alignement*, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de *façades des constructions* implantées en retrait de l'*alignement* ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

Toutefois, le long et de chaque côté de la rue des Solets entre l'avenue de la Gare et l'avenue Charles Lindbergh, les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres.

**Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics -ou d'intérêt collectif :**

Les *façades ou partie de façade des constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'*alignement*.

**ARTICLE 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Lorsque la *limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une *voie privée* ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

La partie verticale de la *façade ou partie de façade* de tout bâtiment à construire au droit d'une *limite séparative* peut être implantée sur la *limite séparative* ou en retrait de la *limite séparative*, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de *façades des constructions* implantées en retrait de la *limite séparative* ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

**Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Les *façades ou partie de façade des constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

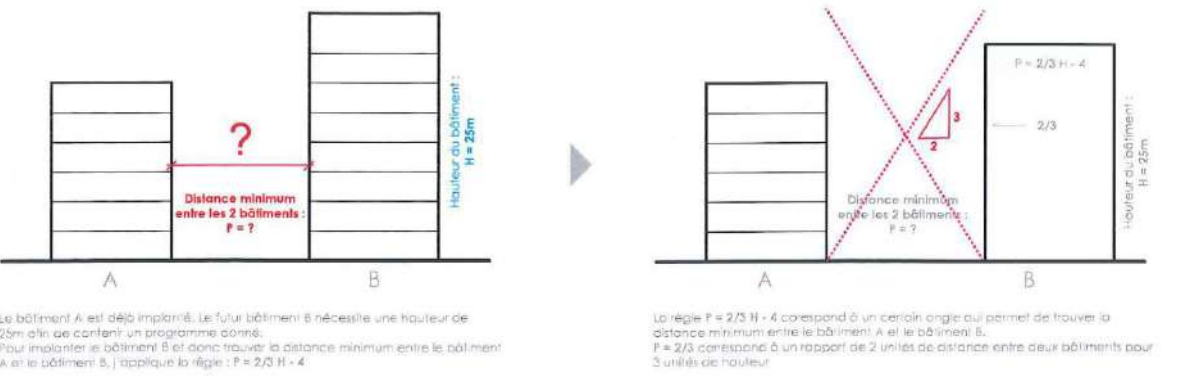
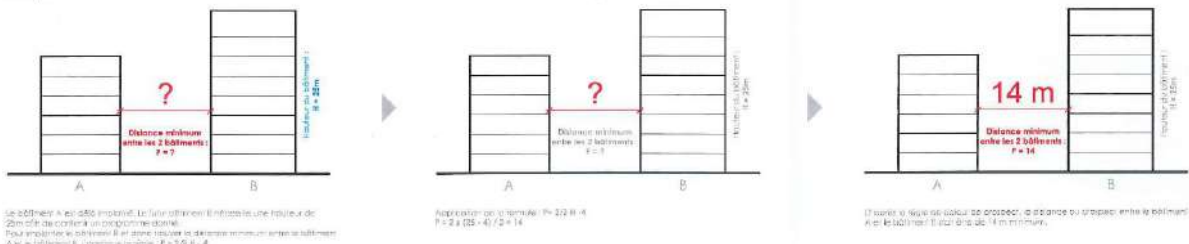
**Gabarits-enveloppes des constructions ou parties de constructions à édifier en vis-à-vis des façades existantes ou projetées, et comportant des vues principales.**

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

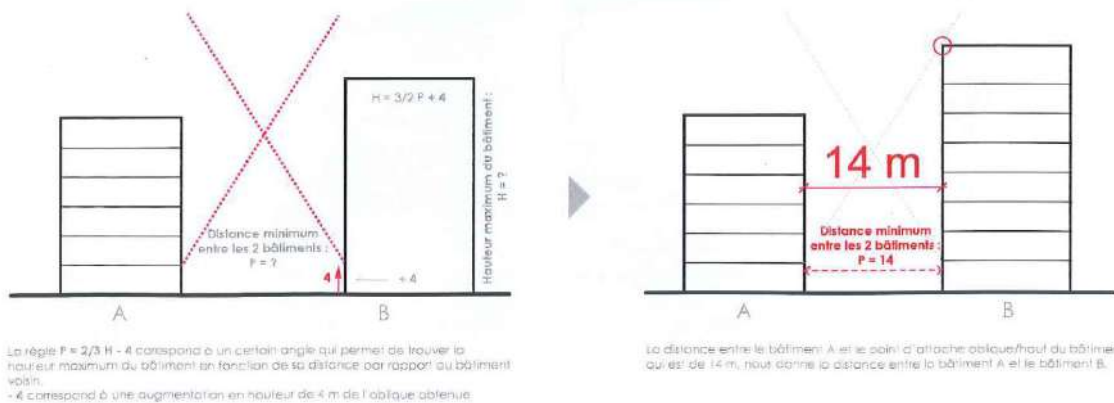
- a - d'une verticale dont la hauteur (H) égale à 3/2 du prospect P mesuré entre les constructions en vis à vis et augmenté de 4m :  $H = 3/2 P + 4$  Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis à vis.
- b - d'une oblique de pente 2/3 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on utilise une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement à la construction, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.

Application de l'article UAE1 - B  
Exemple







## ARTICLE 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les *constructions* seront obligatoirement implantées à l'intérieur des îlots de constructibilité mentionnés sur le document graphique.

L'*emprise au sol* maximum autorisée est fixée à 70 % de la surface de l'îlot en sous-sol et à 60 % en élévation au-dessus du sol.

Les surfaces de dalles terrasses aménagées en espaces libres ne sont pas prises en compte dans ce calcul.

## ARTICLE 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1 ~~DISPOSITIONS~~ GÉNÉRALES

La hauteur maximale des *constructions* ne pourra excéder 35 mètres au point le plus haut.

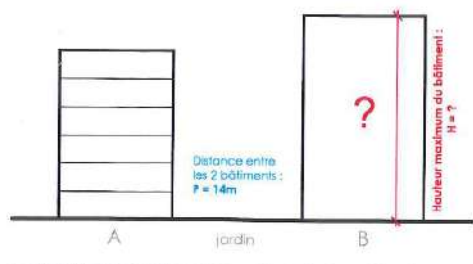
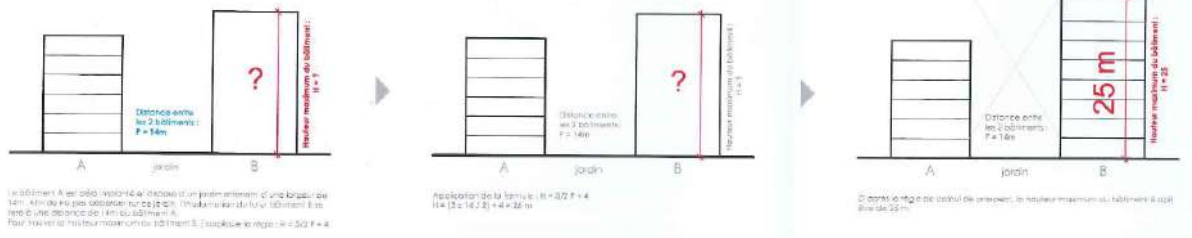
Gabarits-enveloppes des *constructions* ou parties de *constructions* à édifier en vis-à-vis des *façades* existantes ou projetées et comportant des *vues* principales.

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

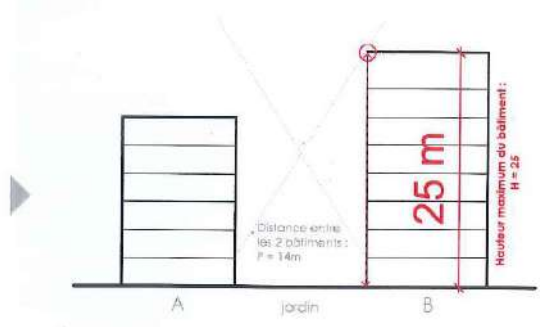
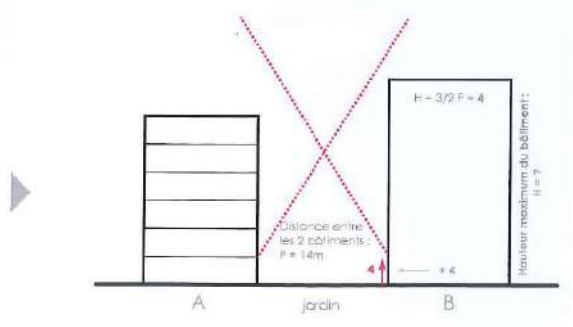
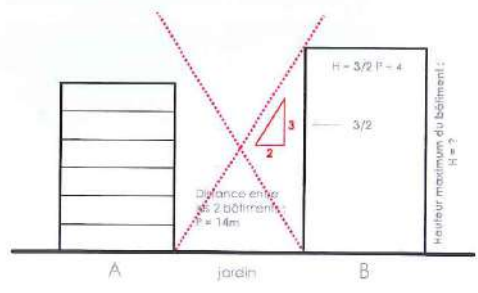
- a - d'une verticale dont la hauteur (H) égale à  $\frac{3}{2}$  du prospect P mesuré entre les *constructions* en vis à vis et augmenté de 4m :  $H = \frac{3}{2} P + 4$ . Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la *façade* du bâtiment en vis à vis.
- b - d'une oblique de pente  $\frac{2}{3}$  élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

Lorsque la *façade* ou partie de *façade* d'une *construction* projetée n'est pas parallèle à la *limite séparative*, on utilise une valeur moyenne  $P_m$  du prospect mesuré perpendiculairement à la *construction*, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des  $\frac{4}{3}$  du prospect le plus petit.

Application de l'article UAE1 - 10  
Exemple



Le bâtiment A est déjà implanté et dispose d'un jardin attenant d'une largeur de 14m. Afin de ne pas gêner sur ce jardin, l'implantation du futur bâtiment B se fera à une distance de 14m du bâtiment A. Pour trouver la hauteur maximum du bâtiment B, j'applique la règle :  $H = 3/2 P + 4$ .



**10.1-10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Dans une bande de 25m depuis la *limite séparative* des logements situés rue du marché et avenue de la gare, la hauteur maximale autorisée est R+2, soit 9m au point le plus haut, comme indiqué sur le plan de zonage.

**ARTICLE 11**

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les *constructions* doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les *constructions* avoisinantes. Ils doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les *terrains* non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte, ni à l'harmonie des paysages ni à l'architecture de la zone ou du secteur.

En cas de *clôture* :

- Favoriser leur réalisation en maçonnerie, ou en serrurerie ouvragée ou menuisée.
- Elles doivent être conçues en harmonie avec les bâtiments.
- Les grillages simples et industriels sont interdits.
- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.
- Exceptionnellement dans le cadre d'une intégration au caractère environnant, une clôture de type mur plein pourra être autorisée, elle ménagera alors des *ouvertures* partielles.
- Les éléments techniques seront intégrés aux clôtures.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs anti-bruits réalisés le long des voies ferrées.

## ARTICLE 12

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de *construction* l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

#### 12.-1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES ~~VEHICULES~~VEHICULES MOTORISES

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'aménagement d'au moins :

- Habitation : ~~\_\_\_\_\_~~ Uneune place par logement
- Bureaux :
  - o Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Industrie, artisanat et entrepôts : ~~\_\_\_\_\_~~ Uneune place pour 100 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* affectée à l'activité.
- Commerce : ~~\_\_\_\_\_~~ Une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente affectée à l'activité avec ~~\_\_\_\_\_~~ au minimum une place par commerce.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur *terrain* les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

#### 12.-2 – STATIONNEMENT -VELO

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal de logement, l'espace doit occuper une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* ;

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux et d'hôtellerie, l'espace doit occuper une superficie représentant 0,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements sur l'assiette foncière, intégré au bâtiment ou localisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert.

### ARTICLE 13

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

---

**13.1 – LES ESPACES LIBRES** doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins. Devra être conservé ou planté un arbre à haute tige pour 600 m<sup>2</sup> de *terrain*.

La protection des plantations existantes devra être assurée dans toute la mesure du possible.

#### **13.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE ILOT**

30 % de la surface de l'ilot doit être aménagé en espace de *pleine terre* ou en espace éco aménageable. (~~espace végétalisé sur au moins 60 cm sur dalle ou en terrasse~~)

Les espaces verts sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la *pleine terre* à raison de :

- 2m<sup>2</sup> = 1m<sup>2</sup> de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm.
- 3m<sup>2</sup> = 1m<sup>2</sup> de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60cm et 15 cm.

### ARTICLE 14

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Sans objet.

### ARTICLE 15

#### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

---

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

#### **15.1 – APPORTS SOLAIRES**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de *constructions* avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

**15-2- PROTECTION CONTRE LES VENTS**

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les *constructions* et les espaces extérieurs.

**ARTICLE 16**

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

---

Toute *construction* ou installation nouvelle doit être équipée en interne pour son raccordement au réseau de communication numérique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 2 (DELTA)

La zone UAE 2 correspond à la zone d'activités à dominante d'accueil d'activités hôtelières dite « DELTA ». Cette zone devrait conserver sa vocation actuelle tout en pouvant évoluer afin de permettre aux activités actuelles de se renforcer et de répondre à l'évolution des besoins.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone UAE 2, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

### ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les *constructions* ou installations destinées au stockage ou au traitement des déchets, ainsi que les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules.
- La création de *terrain* de camping ou de parc résidentiel de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs ; l'installation de caravanes (pendant plus d'un mois par an) ; la création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de *construction* ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

### ARTICLE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les constructions à destination de commerces à condition que la surface de vente n'excède pas 400 m<sup>2</sup> par unité commerciale.

### ARTICLE 3

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

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

### ARTICLE 4

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.



**ARTICLE 5**  
**SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

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

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les façades ou partie de façade des constructions peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 2 mètres par rapport à l'*alignement*.

**Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics -ou d'intérêt collectif :**

Les façades ou partie de façade des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'*alignement*.

**ARTICLE 7**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les façades ou partie de façade des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsque la *limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une *voie privée* ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 5 mètres de la *limite séparative*.

**Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Les façades ou partie de façade des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

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

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

En cas d'implantation de *constructions* non contiguës sur une même unité foncière, entre chaque façade ou partie de façade des constructions les marges de retrait devront être au moins égales à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'*acrotère* avec un minimum de 8 mètres.

**ARTICLE 9**

**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 60 % de la surface de l'unité foncière.

**ARTICLE 10**

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des *constructions* est fixée à 50 mètres au point le plus haut.

**ARTICLE 11**

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de *constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

**ARTICLE 12**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

**Stationnement pour les véhicules motorisés**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évaluée en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

~~Cependant, p~~ Pour les *constructions* à destination de bureau, il est imposé :

- 1 place de stationnement maximum par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les *constructions* à destination de commerce, il est imposé :

- 1 place de stationnement maximum minimum par tranche de 100400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Stationnement pour les vélos**

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus et réalisés en fonction des besoins estimés compte tenu de l'usage futur des *constructions*. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements sur l'assiette foncière, intégré au bâtiment ou localisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert.

**ARTICLE 13**

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

---

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins.

**10 % minimum de la parcelle doivent rester en espace de pleine terre.**

Les espaces verts écoaménageables (espaces sur dalle, stationnement et toitures végétalisées) peuvent être considérés comme de la *pleine terre* à raison de :

- $2\text{m}^2 = 1\text{m}^2$  de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre de plus de 60cm.
- $3\text{m}^2 = 1\text{m}^2$  de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre comprise entre 60cm et 15 cm.

### ARTICLE 14

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Sans objet.

### ARTICLE 15

#### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX *CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

---

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

#### 15.1. APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de *constructions* avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

#### 15.2. PROTECTION CONTRE LES VENTS

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les *constructions* et les espaces extérieurs

### ARTICLE UAE2-16

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

---

Toute *construction* ou installation nouvelle doit être équipée en interne pour son raccordement au réseau de communication numérique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 3 (Marché d'Intérêt National de Paris-Rungis)

La zone UAE3 correspond à l'emprise du MIN (Marché d'Intérêt National de Rungis).  
C'est un site qui accueille une activité économique très spécifique qui sera conservée, mais qui devrait pouvoir évoluer au cours des années à venir afin de répondre à l'évolution des besoins : densification du site se traduisant par des *constructions* plus hautes, d'avantages d'espaces verts, une meilleure qualité environnementale

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone UAE 3, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

### ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'*ouverture* et l'exploitation des carrières, ainsi que les *constructions* ou installations destinées au stockage ou au traitement des déchets, ainsi que les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules,
- La création de *terrain* de camping ou de parc résidentiel de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs ; l'installation de caravanes (pendant plus d'un mois par an) ; la création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de *construction* ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

### ARTICLE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

les logements sont autorisés à condition, d'une part, d'être en rapport et nécessaires aux activités exercées dans le marché et, d'autre part, qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage du marché, ainsi qu'aux apprentis et salariés des entreprises du marché.

### ARTICLE 3

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

---

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

### ARTICLE 4

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

**ARTICLE 5**  
**SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

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

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les façades ou partie de façade des constructions peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait par rapport à l'*alignement*.

En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 0,50 mètre par rapport à l'*alignement*.

**Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics- ou d'intérêt collectif :**

Les façades ou partie de façade des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à ~~1m~~ 1 mètre par rapport à l'*alignement*.

**ARTICLE 7**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsque la *limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une *voie privée* ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 4 m de la *limite séparative*.

**Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Les façades ou partie de façade des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

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

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

En cas d'implantation de *constructions* non contiguës sur une même unité foncière, entre chaque façade ou partie de façade de construction les marges de retrait devront être au moins égales à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'*acrotère* avec un minimum de 8 mètres.

**ARTICLE 9**

**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé.

**ARTICLE 10**

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des *constructions* est fixée à 30 mètres.

**ARTICLE 11**

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de *constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

**ARTICLE 12**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

**Stationnement pour les véhicules motorisés :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évaluée en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

Cependant, pour les *constructions* à destination de bureau, il est imposé :

- 1 place de stationnement maximum par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Stationnement pour les vélos**

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus et réalisés en fonction des besoins estimés compte tenu de l'usage futur des *constructions*. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements sur l'assiette foncière, intégré au bâtiment ou localisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert.

**ARTICLE 13**

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

---

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins.

**15% minimum de l'unité foncière doit rester en espace de pleine terre ou éco aménageable.**

Les espaces éco-aménageable sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la *pleine terre* à raison de :

- 2m<sup>2</sup> = 1m<sup>2</sup> de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm.
- 3m<sup>2</sup> = 1m<sup>2</sup> de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60cm et 15 cm.

**ARTICLE 14**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

**ARTICLE 15**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

**15-1- APPORTS SOLAIRES**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de *constructions* avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

**15-2- PROTECTION CONTRE LES VENTS**

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les *constructions* et les espaces extérieurs.

**ARTICLE 16**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Toute *construction* ou installation nouvelle doit être équipée en interne pour son raccordement au réseau de communication numérique.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 4 (Sogaris)

La zone UAE 4 correspond ~~à la concession au bénéfice d'une part~~ au secteur de la SOGARIS et fait donc qui fait l'objet d'une seule et même unité foncière de 3 unités foncières. Cette base logistique qui joue un rôle très important à l'échelle régionale et plus particulièrement pour la partie dense de l'agglomération parisienne devra pouvoir évoluer dans les années à venir compte tenu d'un certain nombre de paramètres : mutation de l'activité logistique en Ile-de- France, besoins des entreprises de transports, diversification de l'activité, recherche d'une meilleure qualité paysagère et environnementale. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement. La zone accueille également le projet de Cité de la gastronomie qui comprendra une nouvelle offre d'activités, de commerces, de bureaux, et d'hébergement. Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone UAE 4, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

### ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'*ouverture* et l'exploitation des carrières, ainsi que les *constructions* ou installations destinées au stockage ou au traitement des déchets, ainsi que les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules,
- La création de *terrain* de camping ou de parc résidentiel de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs ; l'installation de caravanes (pendant plus d'un mois par an) ; la création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de *construction* ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

### ARTICLE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés et à condition de respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit dont le contenu est rappelé dans les annexes du PLU.
- Pour les *constructions* ayant une *façade* sur la RD 7, les surfaces à destination de commerce sont autorisées à condition qu'elles soient incluses dans un volume comportant plusieurs niveaux de planchers et qu'elles soient surmontées de niveaux ayant une autre destination : bureaux, artisanat...

### ARTICLE 3

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

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

### ARTICLE 4

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

**ARTICLE 5**

**SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

**ARTICLE 6**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait par rapport à l'*alignement*.

En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à -3 mètres par rapport à l'*alignement*.

**Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics -ou d'intérêt collectif :**

Les façades ou parties de façades des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics - ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1m par rapport à l'*alignement*.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**ARTICLE 7**

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

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsque la *limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une *voie privée* ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 4 mètres de la *limite séparative*.

**Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics -ou d'intérêt collectif :**

Les façades ou parties de façades des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics -ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## ARTICLE 8

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

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

En cas d'implantation de *constructions* non contiguës sur une même unité foncière, entre chaque *façade ou parties de façade des constructions* les marges de retrait devront être au moins égales à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'*acrotère* avec un minimum de 8 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas entre deux bâtiments à la fonction d'entrepôt. Tout projet d'entrepôt devra respecter la norme en vigueur au dépôt du dossier en terme de réglementation sécurité incendie.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## ARTICLE 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'*emprise au sol* maximum est fixée à 60 % de l'*unité foncière* et devront par ailleurs être respectées les principes d'implantation fixés dans **les orientations** d'aménagement de programmation.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ne sont pas soumis aux règles d'*emprise au sol* et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## ARTICLE 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale des *constructions* est fixée sur le document graphique et dans **les orientations** d'aménagement de programmation.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ne sont pas soumis aux règles de hauteur et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

## ARTICLE 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de *constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

## ARTICLE 12

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

#### Stationnement pour les véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évaluée en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur

le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

Cependant, pour les *constructions* à destination de bureau, il est imposé :

- 1 place de stationnement maximum par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Stationnement pour les vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus et réalisés en fonction des besoins estimés compte tenu de l'usage futur des *constructions*. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements sur l'assiette foncière, intégré au bâtiment ou localisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert.

## ARTICLE 13

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

---

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins.

#### 15% minimum de l'unité foncière doit rester en espace de pleine terre ou éco aménageable.

Les espaces éco-aménageable sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la *pleine terre* à raison de :

- 2m<sup>2</sup> = 1m<sup>2</sup> de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm.
- 3m<sup>2</sup> = 1m<sup>2</sup> de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60cm et 15 cm.

## ARTICLE 14

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Sans objet.

## ARTICLE 15

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

---

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

#### 15-1- APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de *constructions* avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

#### 15-2- PROTECTION CONTRE LES VENTS

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les *constructions* et les espaces extérieurs.

**ARTICLE 16**

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

---

Toute *construction* ou installation nouvelle doit être équipée en interne pour son raccordement au réseau de communication numérique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 5 (ADP)

Cette zone correspond à l'*extension* du campus d'activité d'Orlytech située sous emprise ADP (Aéroports de Paris). Les bâtiments s'implantent au sein de deux îlots constructibles, de part et d'autre d'un mail vert. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (secteur « la Fraternelle »).

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone UAE 5, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

### ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'*ouverture* et l'exploitation des carrières, ainsi que les *constructions* ou installations destinées au stockage ou au traitement des déchets, ainsi que les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules,
- La création de *terrain* de camping ou de parc résidentiel de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs ; l'installation de caravanes (pendant plus d'un mois par an) ; la création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs tels qu'ils sont réglementés par les articles [R410-1 et suivants et R421-19](#) ~~R 421-1 à R 421-25~~ du [Code de l'Urbanisme](#)~~Code de l'urbanisme~~.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de *construction* ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

### ARTICLE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les *constructions*, autres que celles qui sont interdites à l'article 1, sont autorisées à condition qu'elles soient situées à l'intérieur des îlots figurant sur le document graphique.

De plus :

- Les logements sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly, tels qu'ils figurent sur le Plan, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les *constructions* ne sont autorisées que sous les conditions fixées aux articles ~~L-147-5 et L-147-6~~ [L112-9 et suivants](#) du [Code de l'Urbanisme](#)~~code de l'urbanisme~~.
- Les *constructions* à destination de commerce sont autorisées à condition que la surface de vente n'excède pas 400 m<sup>2</sup> par unité commerciale.

### ARTICLE 3

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

Voir la règle figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

**ARTICLE 4**  
**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

Voir la règle figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

**ARTICLE 5**  
**SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

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

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait par rapport à l'*alignement*. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 3 mètres de l'*alignement*.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'imposent pas pour les aménagements des entrées tels qu'escaliers d'accès, perrons, marquises, auvents, ainsi qu'aux débords de toiture dont le débord est inférieur à 1 mètre.

**Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics- ou d'intérêt collectif :**

Les façades ou parties de façades des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics- ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'*alignement*.

**ARTICLE 7**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les façades ou parties de façades des constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites en respectant une marge minimum de retrait de 5 mètres.

Lorsque la *limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une *voie privée* ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'imposent pas pour les aménagements des entrées tels qu'escaliers d'accès, perrons, marquises, auvents, ainsi qu'aux débords de toiture dont le débord est inférieur à 1 mètre.

**Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics- ou d'intérêt collectif :**

Les façades ou parties de façades des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics- ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.



## ARTICLE 8

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

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

En cas d'implantation de *constructions* non contigües sur une même parcelle, entre chaque *façades ou parties de façades des constructions* en vis-à-vis les marges de retrait seront au moins égales à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'*acrotère* avec un minimum de 8 mètres.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'imposent pas pour les aménagements des entrées tels qu'escaliers d'accès, perrons, marquises, auvents, ainsi qu'aux débords de toiture dont le débord est inférieur à 1 mètre.

## ARTICLE 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

A l'intérieur de chaque îlot d'implantation figurant sur l'OAP et sur le document graphique (plan de zonage), l'*emprise au sol* maximum autorisée est de 60 % de la surface de chaque îlot pour les *constructions* implantées sous le niveau du *terrain naturel* et de 50 % pour les *constructions* édifiées au-dessus du niveau du *terrain naturel*.

## ARTICLE 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale des *constructions* est celle qui est fixée par le Plan des Servitudes Aéronautiques annexé au présent PLU.

## ARTICLE 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de *constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

## ARTICLE 12

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

#### Stationnement pour les véhicules motorisés

- Pour chaque *construction* à destination de bureaux être réalisé :
- Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 
- Les places de stationnement pourront être réalisées soit sur le fonds concerné, soit sur un fond tiers moyennant accord du tiers et du gestionnaire du site Orlytech, soit sur des espaces ouverts au public par le gestionnaire du site Orlytech et en accord avec lui. Pour les *constructions* à usage d'hôtellerie, l'espace doit occuper une superficie représentant 1 % de la surface de plancher.

#### Stationnement pour les vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos prévus aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la *construction* et de l'habitation doivent pour moitié au minimum être réalisés au sein de la

*construction*, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier *sous-sol* et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Ils doivent respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal de logement, l'espace doit occuper une superficie minimum de 0,75 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux et d'hôtellerie, il est exigé la réalisation d'un stationnement vélo par tranche de 200m<sup>2</sup> du surface de plancher.

### ARTICLE 13

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

---

En plus des règles suivantes, doivent être respectées les orientations figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins.

- 25 % minimum de l'*unité foncière* doivent rester en espace de *pleine terre*,
- 25 % minimum de l'*unité foncière* doivent être traités en *pleine terre* ou en espace éco aménageable

Les espaces éco aménageables sont des espaces verts sur dalle, stationnement et toitures végétalisées, ils peuvent être considérés comme de la *pleine terre* à raison de :

- ➔ 2m<sup>2</sup> = 1m<sup>2</sup> de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm.
- ➔ 3m<sup>2</sup> = 1m<sup>2</sup> de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 15cm et 60cm.

### ARTICLE 14

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Sans objet

### ARTICLE 15

#### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

---

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

#### 15-1- APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de *constructions* avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation

est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

### **15-2- PROTECTION CONTRE LES VENTS**

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les *constructions* et les espaces extérieurs.

## **ARTICLE 16**

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

---

Toute *construction* ou installation nouvelle doit être équipée en interne pour son raccordement au réseau de communication numérique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUM

La zone AUM est une zone d'*extension* de l'urbanisation destinée à être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette zone constitue une seule et même unité foncière.

La vocation définie pour cette zone est d'accueillir un nouveau quartier à dominante résidentielle, constitué de logements diversifiés, contribuant à répondre aux objectifs définis en matière de *construction* de logements au cours des prochaines années.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (« Quartier Montjean ») dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone AUM, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

### ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* à destination d'entrepôts non liés à une autre activité
- Les bureaux
- Les *constructions* à destination industrielle
- La création de *terrain* de camping ou de parc résidentiel de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs ; l'installation de caravanes (pendant plus d'un mois par an) ; la création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts de matériaux et de déchets

### ARTICLE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les *constructions* nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement de manière à :

- garantir une bonne insertion dans le site,
- assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant,
- intégrer la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

La réalisation par phases de l'opération peut être admise à condition de ne pas compromettre l'aménagement global.

Toutes les *constructions*, autres que celles qui sont interdites à l'article 1, sont autorisées à condition qu'elles soient situées à l'intérieur des îlots. De plus il doit être réalisé **sur l'ensemble de l'unité foncière** au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU au titre des dispositions de l'article ~~L.123-1-5-II 4° L151-15~~ du Code de l'Urbanisme.

Les *constructions* à destination de commerce à condition que la surface de vente sur l'ensemble de la zone n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE 3

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

---

Voir la règle figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

### ARTICLE 4

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES *TERRAINS* PAR LES RESEAUX

---

Voir la règle figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

### ARTICLE 5

#### SUPERFICIES MINIMALES DES *TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

### ARTICLE 6

#### IMPLANTATION DES *CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les *façades ou parties de façades des façades des constructions* peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait par rapport à l'*alignement*. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale est fixée à 2 mètres de l'*alignement*.

Contrairement aux dispositions générales, le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la limite entre la voie publique ou l'emprise publique et propriété riveraine, depuis cette dernière jusqu'à la façade ou partie de façade, balcon non inclus.

Les *saillies* de type balcons et terrasses d'une profondeur maximum de 2 mètres (comptée perpendiculairement à la *façade* ou partie de *façade* de la *construction*) sont autorisés dans la marge de retrait.

Contrairement aux dispositions générales, les *saillies* de type balcons et terrasses sont autorisées, dans la limite de deux mètres en surplomb des espaces publics le long des allées prairies matérialisées par les linéaires d'implantation spécifiques identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article 151-17 du Code de l'Urbanisme.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics -ou d'intérêt collectif :**

Les *façades ou partie de façade des constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics –ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'*alignement*.

### ARTICLE 7

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

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les façades ou partie de façade des constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

En cas de retrait, la *marge de retrait* sera la suivante :

- Si la ~~façade~~, ~~ou~~ partie de façade ou toiture en vis-à-vis de la *limite séparative* comporte des *ouvertures* créant une vue directe, ~~cette-la~~ façade doit être implantée, par rapport à la *limite séparative* située en vis-à-vis, à une distance minimum de 4 mètres.
- Si la façade, partie de façade ou toiture ~~façade ou partie de façade~~ en vis-à-vis de la *limite séparative* ne comporte pas d'*ouverture* ou ne comporte pas d'*ouverture* créant une vue directe, ~~elle-la~~ façade doit être implantée à une distance minimum de 2 mètres.

### **Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Les façades ou partie de façade des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

## **ARTICLE 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

En cas d'implantation de *constructions* non contigües sur une même unité foncière, entre chaque *construction* en vis-à-vis les marges de retrait seront au moins égales à :

- La moitié de la hauteur de la *façade* ou partie de *façade* la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 8 mètres, si au moins l'une des deux *façades*, partie de *façade* ou toiture comporte une ou plusieurs *ouvertures* créant des *vues*.
- À une distance minimum de 4 mètres, si aucune des *façades*, parties de *façades* ou toitures ne comporte d'*ouvertures* créant des *vues*.
- ~~— Si la *façade* ou partie de *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures* créant une vue directe, cette *façade* doit être implantée à une distance minimum égale la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres.~~
- ~~— Si la *façade* ou partie de *façade* en vis-à-vis de la *limite séparative* ne comporte pas d'*ouverture* ou ne comporte pas d'*ouverture* créant une vue directe, elle doit être implantée à une distance minimum de 4 mètres.~~

## **ARTICLE 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'*emprise au sol* est limitée à 40% de l'*unité foncière* (cf. OAP).

A l'intérieur de chaque ilot, l'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 100% pour les *constructions* réalisées en dessous du *terrain naturel* et également de 100% pour les *constructions* en élévation au-dessus du *terrain naturel*.

**ARTICLE 10**  
**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut, soit R+5.

*Rappel : les édicules techniques liés à la production d'énergies renouvelables pourront dépasser la règle de hauteur dans la limite d'1 mètre au point le plus haut.*

Toutefois dans le secteur spécifique situé le long du quartier du Lagué, sur une bande de 25 m de large comptée à partir des constructions existantes : la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au point le plus haut (R+2), conformément aux dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

**ARTICLE 11**  
**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

**11.1 -- LES -TOITURES**

Les lucarnes, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaires doivent être implantés en longueur, soit au plus près du faîtage, soit au plus près de l'égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible de l'espace public.

**11.2 -- LES -FAÇADES**

Les façades des constructions doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit

Les différentes couleurs des façades (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles sur la base du nuancier existant (présent dans les annexes informatives du présent PLU).

~~Les différentes couleurs des façades (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles.~~

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

Les caissons et les coulisses de volets roulants doivent être dissimulés à l'intérieur des constructions.

**11.3 -- LES -ELEMENTS TECHNIQUES**

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.



## ARTICLE 12

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### Pour les *constructions* à destination d'habitation :

Pour chaque *construction* doit être réalisé 1,3 place par logement (en cas de nombre fractionné il devra être arrondi au nombre supérieur).

Les *places commandées* sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandée par logement.

#### Pour les *constructions* à destination de commerce et d'artisanat :

1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les *constructions* et installations nécessaires au service public, d'une part, et les *équipements collectifs* n'entrant pas dans l'une des catégories visées au présent article, d'autre part :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évalué en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

#### Stationnement pour les vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent respecter les caractéristiques minimales suivantes : il devra être situé sur l'unité foncière, à l'intérieur ou à l'extérieur de la *construction*.

- Pour les bâtiments à usage principal de logement, l'espace doit occuper une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* ;

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il devra être dimensionné en fonction de l'estimation des besoins estimés compte tenu de la nature de cet équipement.

## ARTICLE 13

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

**13-1** — Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

**13-2** — Conformément aux dispositions édictées dans l'orientation d'aménagement et de programmation, 35% de l'*unité foncière* doit rester en espace de *pleine terre perméable*.

Au sein de chaque îlot, il est imposé la réalisation :

Soit :

- D'un *arbre de haute tige* tous les 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres d'un seul tenant si l'îlot est construit d'un seul côté.
- D'un *arbre de haute tige* tous les 500 m<sup>2</sup> d'espace libre d'un seul tenant si l'îlot est construit des 2 cotés.

Soit :

- 5% de la superficie des espaces libres de l'îlot doit être traitée en espace éco-aménageable (murs, terrasses ou toitures végétalisés).

**ARTICLE 14**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

**ARTICLE 15**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié. Chaque *construction* devra être raccordée au réseau collectif de chaleur (s'il existe) et/ou bénéficier d'un apport énergétique de source renouvelable.

**15-1- APPORTS SOLAIRES**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de *constructions* avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

**15-2- PROTECTION CONTRE LES VENTS**

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les *constructions* et les espaces extérieurs

**ARTICLE 16**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Toute *construction* ou installation nouvelle doit être équipée en interne pour son raccordement au réseau de communication numérique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

La zone AU est destinée à accueillir une ou plusieurs opérations d'aménagement dans le cadre d'un projet d'ensemble. Actuellement elle est fermée à l'urbanisation, elle sera ouverte à l'urbanisation ultérieurement dans le cadre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme avec la mise en place d'un règlement adapté à la future opération.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone AU, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

### ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les *constructions* et installations de toute nature.

### ARTICLE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Non réglementé.

### ARTICLE 3

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

---

Non réglementé.

### ARTICLE 4

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

Non réglementé.

### ARTICLE 5

#### SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

### ARTICLE 6

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'*alignement*.

**ARTICLE 7**

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

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les façades ou parties de façade des constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres au moins des limites séparatives.

**ARTICLE 8**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 9**

**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 10**

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 11**

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 12**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 13**

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

---

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

**ARTICLE 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

**ARTICLE 15**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX *CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 16**

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A est dédiée à l'activité agricole ; elle est protégée en raison du potentiel agronomique des sols et de la qualité des paysages. Elle se situe sur la plaine de Montjean.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone A, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

### ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes *constructions* dans la zone A\* à l'exception des *constructions*, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations.

Sur le reste de la zone A, toutes les *constructions* sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.

### ARTICLE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 ~~CONSTRUCTIONS~~ LIEES A UNE EXPLOITATION AGRICOLE

- Sont autorisées les *constructions* liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou à la diversification et la valorisation directe de l'espace agricole à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimale d'assujettissement fixée par l'arrêté préfectoral en vigueur.

- Les *constructions* à usage d'habitation, directement liées à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de *surface de plancher par construction* autonome, à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimale d'assujettissement fixée par l'arrêté préfectoral en vigueur..

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, et dans le respect de l'économie générale et des impératifs de l'exploitation, ces *constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des *vues* ou des perspectives monumentales.

##### 2.2 ~~CONSTRUCTIONS~~ ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF

Les *constructions*, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations.

### ARTICLE 3

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

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

#### ARTICLE 4

##### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

#### ARTICLE 5

##### SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

#### ARTICLE 6

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les façades ou parties de façades des constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'*alignement* par rapport aux voies.

Les façades ou parties de façades des constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement*, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'*alignement*.

#### ARTICLE 7

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

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les constructions peuvent être implantées en *limite séparative* ou en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux *limites séparatives*.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Les façades ou parties de façades des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics- ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

#### ARTICLE 8

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 9

##### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'*emprise au sol* maximum des constructions est fixée à :

- 10% de l'*unité foncière* pour les constructions à usage d'habitation



## ARTICLE 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

#### 10.1 - DISPOSITION GÉNÉRALES

- Pour les serres et châssis : la hauteur maximale des *constructions* est de 3,50 m au point le plus haut.
- Pour les *constructions* à usage d'habitation, la hauteur maximale des *constructions* est de 7 mètres au point le plus haut.
- Pour les autres *constructions*, la hauteur maximum autorisée est de 10 mètres au *faîtage* ou à l'*acrotère* en cas de toiture terrasse.

#### 10.2 - DISPOSITION PARTICULIÈRE LIÉE AUX CÔNES DE VUES

Dans le secteur de hauteur spécifique identifié sur le document graphique, la hauteur maximale de toute *construction* est fixée à 3,5m au point le plus haut.

## ARTICLE 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

#### 11.1 - COMPOSITION GÉNÉRALE ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de *constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement.

#### 11.2 - LES CLOTURES ET LES PORTAILS

Les *clôtures* participent de la préservation de la qualité des paysages et sites naturels. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière et présenter une harmonie discrète dans le site ; leur impact dans le paysage doit être le plus faible possible.

La hauteur des *clôtures* portails et portillons est limitée à 2 mètres.

Afin de réduire au maximum l'impact des *clôtures* dans le paysage, l'édification de murs de *clôture* maçonnés et de *clôtures* pleines est interdite.

Les *clôtures* peuvent être composées :

- de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes ;
- de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation ;
- de *clôture* légère de type agricole (*clôture* de pâturage, enclos à bestiaux, etc.).

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la *clôture*, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et *clôtures* avoisinantes, et doivent s'intégrer aussi discrètement que possible dans leur environnement.

## ARTICLE 12

### OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Lors de toute opération de *construction*, d'*extension*, de surélévation, de changement de destination de locaux, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement et les manœuvres des véhicules en dehors des *voies* et emprises publiques.

Ces espaces doivent être conçus et dimensionnés en fonction de la taille et de la destination des *constructions* existantes et projetées en veillant à maximiser leur emploi pour l'irrigation des cultures ou l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales et de ruissellement en état sanitaire et chimique compatible avec un usage agricole ou un rejet dans le milieu naturel.

### **ARTICLE 13**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Les projets de *construction* doivent tenir compte du site, c'est-à-dire du *terrain* et de son environnement ; il doit respecter la morphologie et les caractéristiques principales du site, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige.

Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la *construction* ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.

### **Article 14**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

### **ARTICLE 15**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### **ARTICLE 16**

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N couvre les espaces naturels qui doivent être préservés en raison de leur richesse écologique, ou en raison de la qualité des sites et des paysages naturels.

Cette zone est destinée à demeurer dans son état naturel et à ne pas recevoir de nouvelle *construction*. Elle peut être aménagée pour des usages de plein air : promenades, *terrains* de sport.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone N, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

### ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toute *construction* nouvelle est interdite en zone N, à l'exception des *constructions* et installations et aménagements autorisés à l'article 2.

### ARTICLE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisées sous condition :

Les *constructions* et installations nécessaires à des *équipements collectifs* ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Uniquement sur le site de la colline cacao sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et/ou aux réseaux divers.
- Les *constructions* et installations nécessaires à des *équipements collectifs* ou à des services publics (CINASPIC) à condition d'être destiné :
  - Aux sports et aux loisirs,
  - Aux jardins familiaux et aux équipements de plein air,
  - A l'aménagement de parcs de stationnement
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de *construction* ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

### ARTICLE 3

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

---

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

### ARTICLE 4

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

### ARTICLE 5

#### SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

**ARTICLE 6**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les façades ou parties de façades des constructions peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'*alignement*.

**ARTICLE 7**

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

---

*Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.*

Les façades ou parties de façades des constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

La distance de retrait est mesurée perpendiculairement à la *façade*.

**Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Les façades ou parties de façades des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

**ARTICLE 8**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 9**

**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

**ARTICLE 10**

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.-1 ~~+~~ DISPOSITION -GÉNÉRALES**

, La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au *point le plus haut*.

**10.-2 ~~+~~ DISPOSITION -PARTICULIÈRE LIÉE AUX CÔNES DE VUES**

Dans le secteur de hauteur spécifique identifié sur le document graphique, la hauteur maximale de toute construction est fixée à 3,5m au *point le plus haut*.

## ARTICLE 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de *constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

#### Les clôtures

Leur traitement, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les bâtiments ; leur impact dans le paysage doit être le plus faible possible.

La hauteur des *clôtures* portails et portillons est limitée 2 mètres.

Afin de limiter leur impact des *clôtures* dans le paysage, l'édification de murs de *clôture* maçonnés ou de *clôtures* pleines est interdite.

Les *clôtures* peuvent être composées :

- de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes ; les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrites ;
- de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation ;
- de *clôture* légère de type agricole (*clôture* de pâturage, enclos à bestiaux, etc.).

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la *clôture*, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et *clôtures* avoisinantes, et doivent s'intégrer aussi discrètement que possible dans leur environnement.

## ARTICLE 12

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Lors de toute opération de *construction*, d'*extension*, de surélévation, de changement de destination de locaux, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement et les manœuvres des véhicules en dehors des *voies* et emprises publiques.

Ces espaces doivent être conçus et dimensionnés en fonction de la taille et de la destination des *constructions* existantes et projetées.

## ARTICLE 13

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

---

Les projets de *construction* doivent tenir compte du site, c'est-à-dire du *terrain* et de son environnement ; il doit respecter la morphologie et les caractéristiques principales du site, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige.

Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la *construction* ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.

Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article [L.123-1-5 III 2° L151-23](#) du Code de l'Urbanisme :

Les espaces identifiés sur les documents graphiques comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. [123-1-5 III 2° L151-23](#) du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. [R421-23 421-17](#) du [Code de l'Urbanisme](#) ~~Code de l'urbanisme~~.

## Article 14

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Sans objet.

**ARTICLE 15**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX *CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.






**ARTICLE 16**

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

---






Il n'est pas fixé de règle.


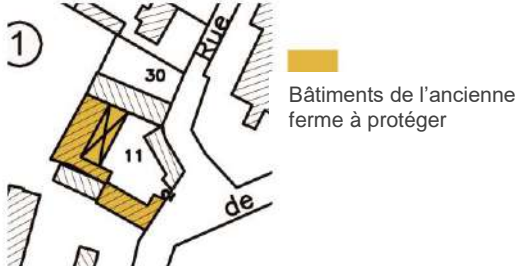



## ANNEXE 1 : ELEMENTS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE ~~L123-1-5-III-2°~~L151-19

	Eléments remarquables	Protection mise en place
1	2, rue Notre-Dame 	Chapelle Saint-Grégoire à préserver. Interdiction de démolition. Préconisation : enlever l'enduit ciment en cas de ravalement car il la fragilise.
2	Place Thirouin - « le village » 	Protection des vestiges de l'Eglise Notre-Dame et de ses abords. Interdiction de démolition.
3	4 et 6, rue Notre-Dame 	Entrée de Rungis identifiée Maintien de l'implantation des <i>constructions</i> . Mur en moellons apparents à conserver pour le 4 rue Notre-Dame.
4	2, rue Notre-Dame 	Maison de maître Interdiction de démolition. Protection de la <i>façade</i> sur cour.  <i>Extension</i> possible dans le respect de la volumétrie et des rythmes existants.
5	6 à 12, rue Notre-Dame 	Protection de la cour d'une superficie de 350m <sup>2</sup> minimum.



	Éléments remarquables	Protection mise en place
6	<p>12, rue Notre Dame</p> 	Interdiction de démolition <u>de toute la grange.</u>
7	<p>Ancienne mairie place du Général de Gaulle</p> 	Conservation de la <i>façade.</i>
8	<p>Regard Place de la Libération</p> 	Interdiction de démolition
9	<p>6, rue Sainte Geneviève</p> 	<p>Protection de l'ensemble de la parcelle : le parc, le château Richelieu, la fontaine, la clôture.</p> <p>La parcelle est inconstructible.</p>
10	<p>Sente au niveau du 1, rue pasteur</p> 	Sente bordée de murs de pierre à préserver

	Éléments remarquables	Protection mise en place
11	<p>Linéaire de <i>façade</i> rue Sainte Geneviève n°14, 16 et 18</p> 	<p>Protection de la volumétrie et du linéaire de <i>façade</i> dans son ensemble. Préservation des portes-cochères. Protection des éléments de modénature.</p>
12	<p>5, rue Sainte Geneviève</p> 	<p>Grange localisée dans le square de l'hôtel de Ville. Interdiction de démolition. <i>Extension</i> possible dans le respect des volumétries existantes.</p>
13	<p>23, rue Notre Dame</p> 	<p>Préservation de l'ensemble de la <i>façade</i> (rythme des <i>ouvertures</i>, motifs guirlandes etc ...)</p>
14	<p>Linéaire rue Notre-Dame</p> 	<p>Préservation de l'alignement Préservation des modénatures Préservation des portes cochères</p>
15	<p>2, rue d'Orly</p> 	<p>Architecture rurale – Préserver l'ensemble bâti en l'état. Interdiction de démolition. Préservation des murs de pierre.</p>

	Éléments remarquables	Protection mise en place
16	<p>2, rue de l'Abreuvoir</p> 	<p>Protection de l'ensemble de la parcelle, des volumétries, de l'implantation des bâtiments de l'ancienne ferme (grange et bâtiment principal).</p> <p>Interdiction de démolition de la cour et de la grange.</p>  <p>①</p> <p>30</p> <p>Rue de</p> <p>11</p> <p>de</p> <p>■ Bâtiments de l'ancienne ferme à protéger</p>
17	<p>Ferme de Montjean</p> 	<p>Protection de l'implantation des bâtiments et des volumétries.</p> <p>Protection des murs de pierre d'enclos.</p>
18	<p>Maison en meulière située au 39, rue du Marché</p> 	<p>Interdiction de démolition</p>
19	<p>Fontaine dite de la « Coulette », rue Sainte Geneviève</p> 	<p>Interdiction de démolition</p>

<p>20</p>	<p>15 rue Sainte Geneviève La Bergerie Sainte Geneviève</p> 	<p>Interdiction de démolition. Préservation des volumétries.</p>
<p>21</p>	<p>Les repères du drain de l’Eglise et du nivellement, rue Notre-Dame et place du Général de Gaulle</p> 	<p>Interdiction de démolition</p>
<p>22</p>	<p>Le hangar de la ferme du Chapitre, 2 place Marcel Thirouin</p> 	<p>Préservation du volume et de l’implantation</p>

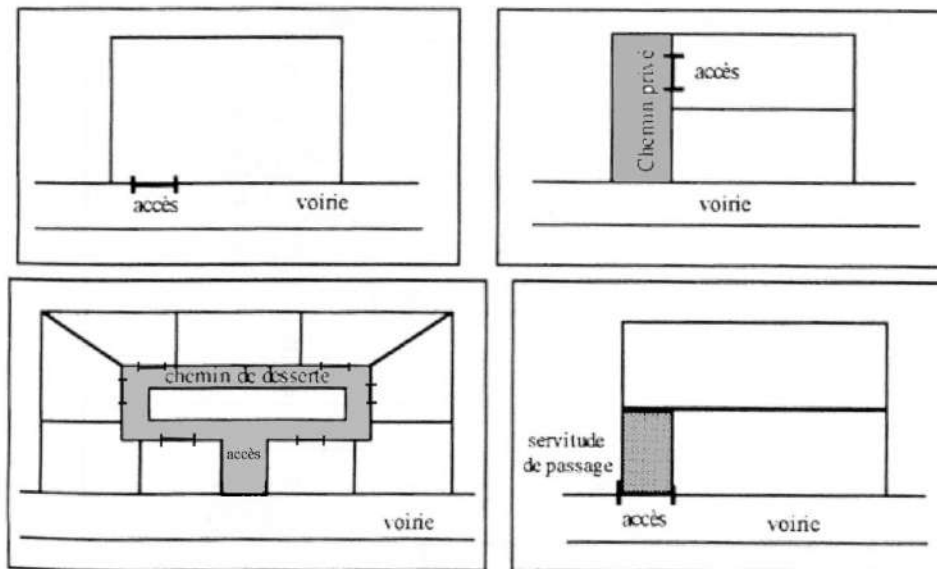
<p>23</p>	<p>30 rue Notre Dame</p> 	<p>Protéger l'<i>alignement</i> et la porte cochère.</p>
<p>Vieux murs de pierres</p>		<p>Interdiction de démolition et préservation en l'état.</p>
<p>24</p>		<p><u>Préservation de l'arbre remarquable d'un espace paysager remarquable</u></p> <p><u>Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. R421-23 du Code de l'UrbanismeCode de l'urbanisme.-.</u></p>

## ANNEXE 2 : LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISÉS DANS LE PRÉSENT RÈGLEMENT

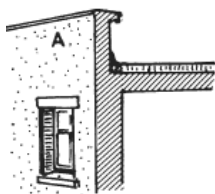
### Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le *terrain* et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir une ou plusieurs propriétés distinctes.



**Acrotère** : muret plein ou à claire-voie établi au faîte des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



### Alignement par rapport aux voies :

L'*alignement* est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique.

### Annexe (*construction annexe*) :

Est considérée comme *construction annexe*, une *construction* qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une *construction* non affectée à l'habitation ou à l'activité, abri de jardin, remise à bois, etc. (hors garage) ;
- une *construction* non contiguë à une *construction principale*.

### Arbre de haute tige :

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.



**Attique :** Etage situé au sommet d'une *construction*, d'une emprise maximum de 70% par rapport à la superficie de l'étage inférieur, implanté d'un retrait minimum de 2 mètres par rapport à au moins une des *façades* de la *construction*. Le retrait est aménagé en balcon ou terrasse.

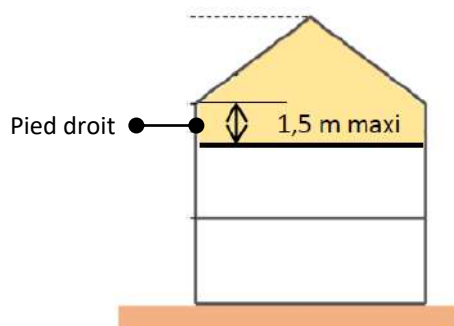
**Clôture :**

Désigne tout type de *construction* (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un *terrain* qui sert à enclorre 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

**Combles :**

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Le pied droit ne peut avoir une hauteur supérieure à 1,5 mètre.



**Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Structure verticale fixe et pérenne, clos ou non de mur et couverte.

**Édicules techniques :**

Les édicules techniques au sens du présent règlement regroupent les locaux techniques et autres émergences des toitures. Exemple : gardes corps, ligne de vie, gaines d'ascenseurs, édicules d'accès, cheminées, locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, antennes de télévision et paratonnerres, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, par-vues.

Rappel : les édicules techniques liés à la production d'énergies renouvelables pourront dépasser la règle de hauteur dans la limite d'1m d'1 mètre au point le plus haut.

**Emplacement réservé :**

Emprises de *terrains* privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

**Emprise au sol :**

Au sens du présent règlement, l'*emprise au sol* des *constructions* correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent.

**Équipements collectifs :** ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

**Espaces éco-aménageables sur dalle :**

Espaces végétalisés localisés permettant le stockage et l'évacuation des eaux pluviales.

**Espaces Paysagers remarquables et de fond de parcelle :**



Protection particulière instaurée au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

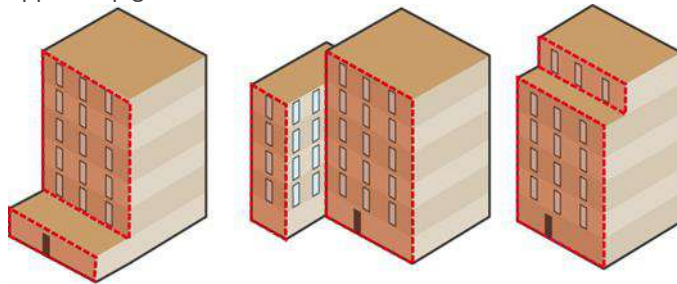
### Extension :


Agrandissement de la *construction* principale.

### Façade :

On appelle *façade ou partie de façade* l'ensemble des parois extérieures d'une *construction*, toitures exclues. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les *ouvertures*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

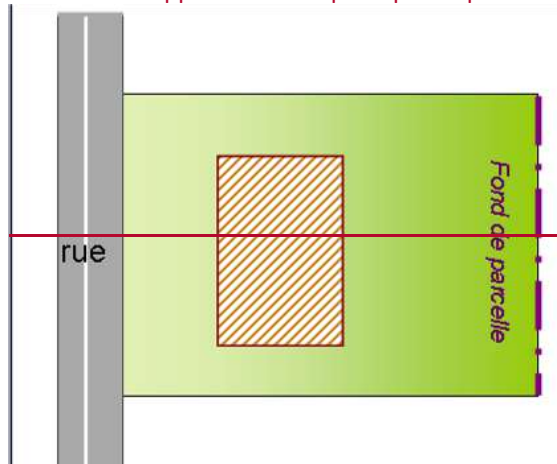
On distingue la *façade* principale (*façade sur rue*), la *façade* arrière et les *façades* latérales le plus souvent appelées pignon.



 Exemple de façade ou de partie de façade

### ~~Fond de parcelle :~~

~~C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.~~



### Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

~~Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :~~

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;

- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

**Limites séparatives** : limites entre deux parcelles privées. Il est rappelé que les parcelles constituant le *terrain d'assiette* de voies privées sont des parcelles privées, en conséquence leur limites constituent des limites séparatives et les règles d'implantation qui s'appliquent par rapport à ces limites sont celles qui sont fixées à l'article 7 et non celles qui sont fixées à l'article 6 qui réglementent l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle** (cf. schémas ci-après) :

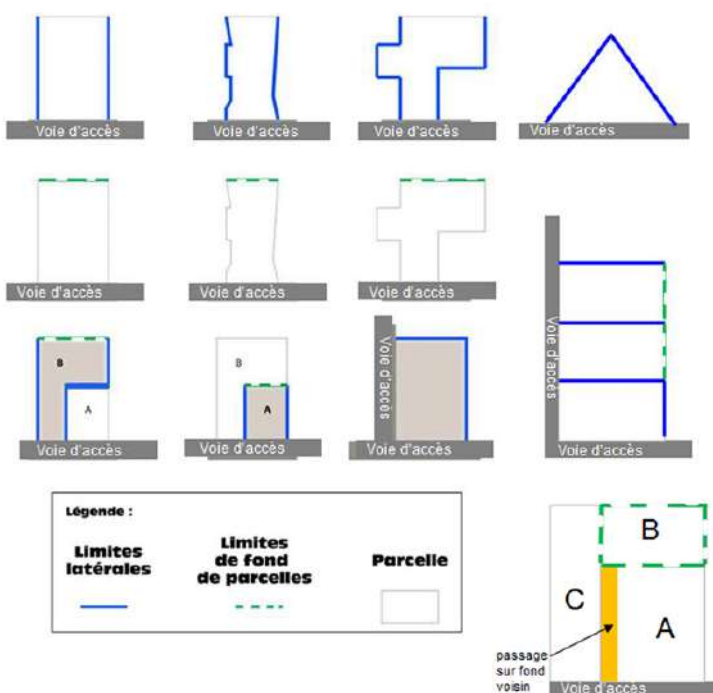
**Limite séparative** : Il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'*alignement*. Elles se composent :

- des limites séparatives latérales

La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une *limite séparative latérale*, même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Il est rappelé que les parcelles constituant le *terrain d'assiette* de voies privées sont des parcelles privées, en conséquence leur limites constituent des limites séparatives et les règles d'implantation qui s'appliquent par rapport à ces limites sont celles qui sont fixées à l'article 7.

- des limites séparatives de fond de parcelle

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.



**Lucarne :**

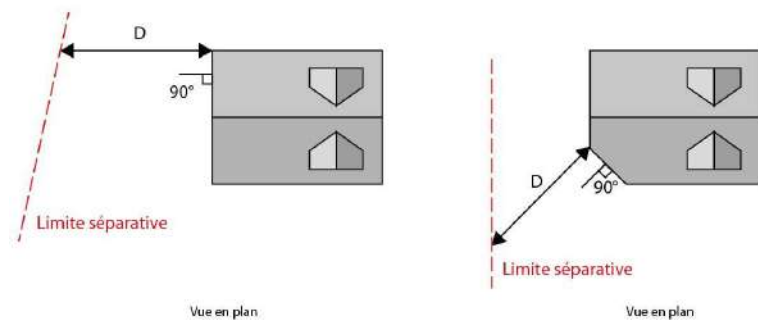
*Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.*

**Marge de retrait :**

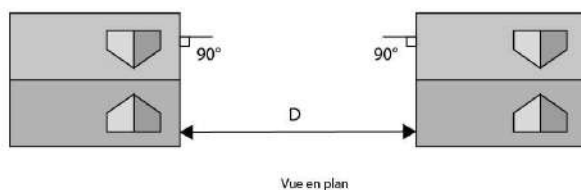
Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une *construction*, (hors débords de toiture **inférieurs à 0,5 mètres**, escaliers d'accès, perrons, marquises et auvent, dont le débord est inférieur à 1m) et la limite de la parcelle supportant cette *construction* avec le domaine public, les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre *construction* (article 8).

Articles 7 et 8 modalités de calcul :

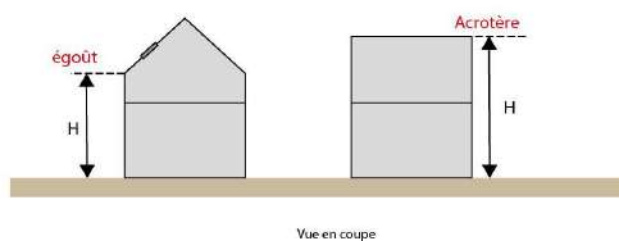
Calcul de la distance (D) du retrait (article 7) :



Calcul de la distance (D) du retrait (article 8) :

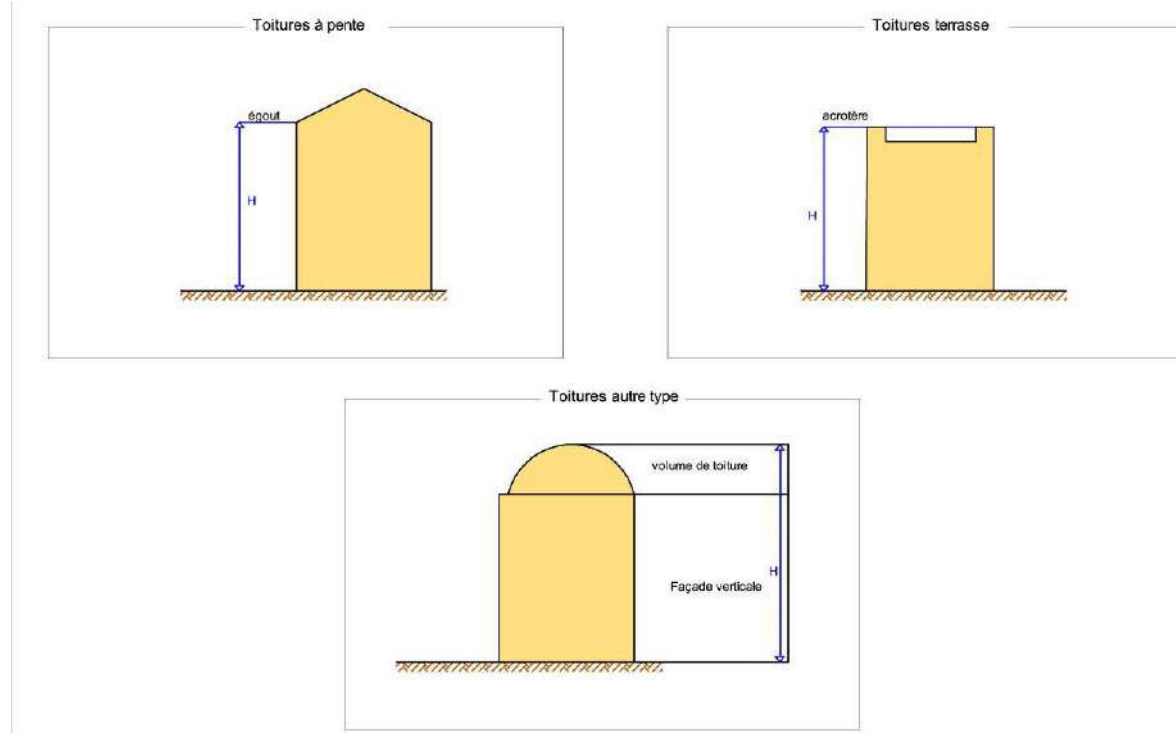


Hauteur (H) prise en compte (articles 7 et 8) :



La longueur qui s'applique pour le calcul de la distance (D) est la longueur la plus courte.

**Point le plus haut d'une façade :** la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



**Ouverture :**

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

**Ouverture de toit :**

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

**Pan d'une toiture :**

Surface plane formée par un versant de toiture.

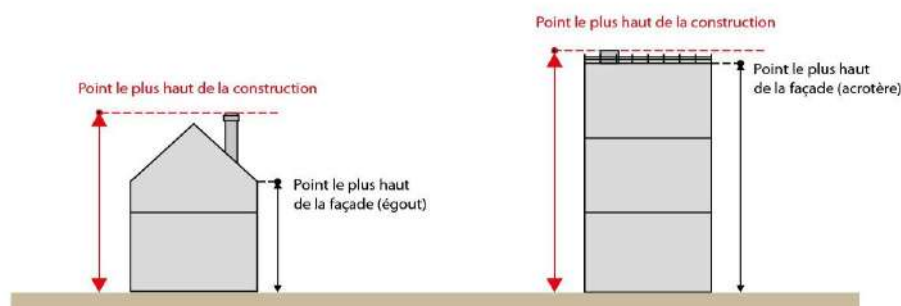
**Place commandée :**

Place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

**Point le plus haut d'une construction :**

Il s'agit du point le plus haut de la construction y compris les *édicules techniques et autres émergences, gaines d'ascenseurs, lignes de vie...*

*Rappel : les édicules techniques liés à la production d'énergies renouvelables pourront dépasser la règle de hauteur dans la limite d'1m au point le plus haut.*

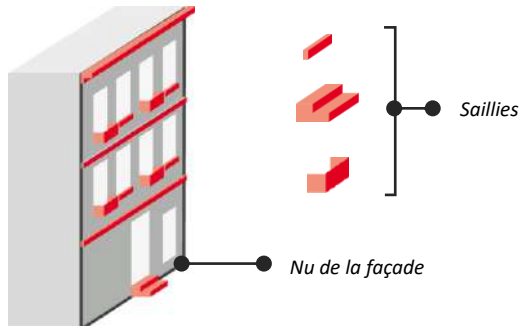


**Saillie :**

Une Saillie se définit comme une avancée d'une construction en surplomb d'une voie publique ou privée.

On appelle saillie toute partie ou élément de construction fixe et pérenne qui dépasse le nu du plan de façade d'une construction (balcons, terrasse, bow-window, corniches, pilastres, brise-soleil, volets coulissants, enveloppes double peau, débords de toitures...). Les enseignes, stores etc. constituent des saillies.

La mesure de sa profondeur est effectuée à partir du nu du plan de façade.

**Surface de plancher :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

**Terrain :**

Peut être composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales sur lesquelles sont implantés un ou plusieurs bâtiments formant un ensemble.

**Terrain naturel – sol existant :**

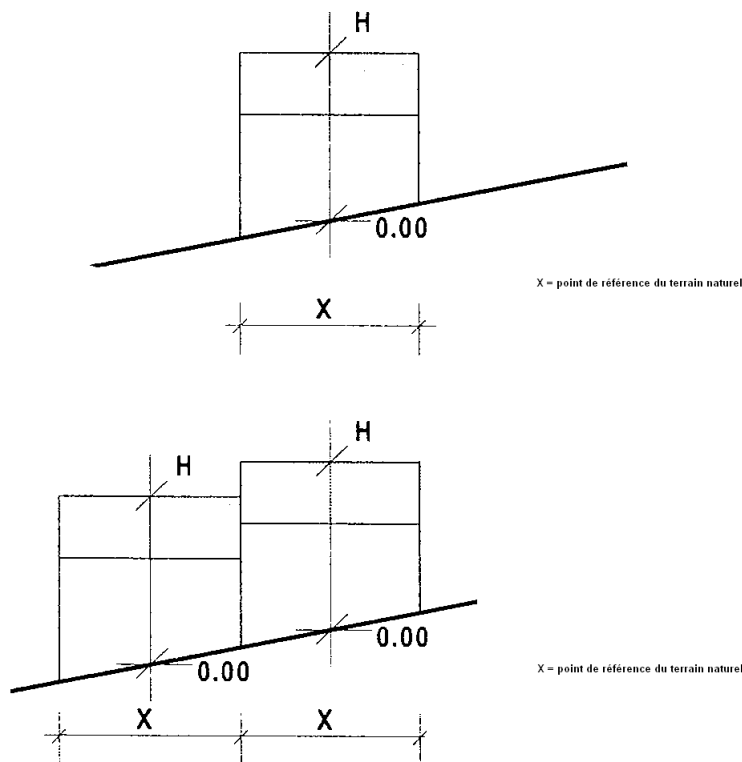
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais jusqu'au point le plus haut de la construction.

Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche depuis le sol existant avant exécution des fouilles et remblais jusqu'au point le plus haut (H) de la construction.



- ~~– les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;~~
- ~~– les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.~~

#### **Transport collectif structurant :**

Sont considérés comme transports collectifs structurants, les lignes de RER ou trains de banlieue, et les lignes de métro, de tramway et de transport collectif en site propre.

#### **(Pleine) terre perméable :**

Un espace est considéré comme de *pleine terre* lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de *pleine terre*. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de *pleine terre*.

#### **Unité foncière :**

Terrains contigus appartenant à une même propriété foncière.

#### **Véhicules motorisés :**

Englobent les véhicules individuels motorisés (voitures, voitures électriques, deux roues motorisés...).

#### **Véranda :**

Galerie vitrée, fermée ou ouverte, en appentis devant une *façade*.

#### **Voie d'adressage :**

La *voie d'adressage* correspond à la voie publique ou privée desservant le *terrain* du côté où se trouve la boîte aux lettres et qui donne l'adresse à la propriété.

**Voies et emprises publiques :**

Sont considérés comme des voies ou emprises publiques une voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, commune, département) qui en est propriétaire. La voie ou l'emprise publique comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et des vélos.

**Voie privée :**

Une *voie privée ouverte au public* ~~Une voie privée est une voie qui n'est pas publique est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées ou faisant partie du domaine privé communal.~~

**Voie privée ouverte au public à la circulation publique :**

Est considérée comme *voie privée ouverte au public* toute *voie privée* dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

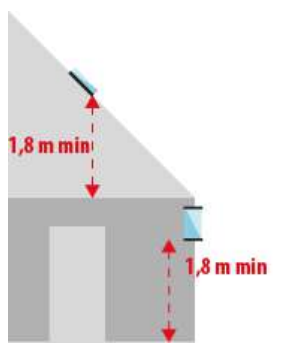
**Vues :****Notion d'ouvertures créant des vues :**

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les *lucarnes* ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du *terrain naturel*.

**Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :**

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'*ouverture* au *point le plus haut* soit inférieure à 0,80 m par rapport au *terrain naturel* ;
- les portes pleines ;
- les *ouvertures* autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50m x 0,50m à condition que ces *ouvertures* soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des *ouvertures* de ce type n'excède pas 5% de la surface de la *façade* considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'*ouverture* de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du *terrain naturel* ;
- la modification des *ouvertures* existantes créant des *vues* ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.
- les *ouvertures* dont la hauteur d'allège est de minimum 1,80 mètre ;

**Vues directes**

Une *vue directe* est une *ouverture* non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin.



|

## ANNEXE 3 : PLANTES INVASIVES

Liste des plantes invasives en Ile-de-France

<i>Acer negundo</i>	Erable negundo
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux
<i>Amaranthus hybridus</i>	Amarante hybride
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroisie à feuille d'armoise
<i>Artemisia verlotiorum lamotte</i>	Armoise des frères verlot
<i>Aster lanceolatus</i>	Aster à feuilles lancéolées
<i>Aster x salignus</i>	Aster à feuille de saule
<i>Azolla filicudoides</i>	Azola fausse fougère
<i>Bidens fronlosa</i>	Bident à fruits noirs
<i>Buddleja davidii</i>	Buddleja du père david (arbre aux papillons)
<i>Conyza canadensis</i>	Vergerette du canada
<i>Conyza sumtrensii</i>	Vergerette de sumatra
<i>Duchesnea indica</i>	Fraisier d'inde
<i>Egeria densa</i>	Elodie dense
<i>Elodia canadensis</i>	Elodie du canada
<i>Elodea nuttallii</i>	Elodie à feuilles étroites
<i>Epilobium ciliatum</i>	Epilobe cilié
<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle
<i>Galega officinalis</i>	Sainfoin d'Espagne
<i>Helianthus tuberosus</i>	Topinambour
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Hydrocotyle fausse renoncule
<i>Impatiens balfourii</i>	Balsamine de balfour

<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du cap
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'himalaya
<i>Impatiens parviflora</i>	Balsamine à petites fleurs
<i>Junus tenuis</i>	Jonc grêle
<i>Lagarosiphon major</i>	Grand lagarosiphon
<i>Lemma minuta</i>	Lentille d'eau minuscule
<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie à grandes fleurs
<i>Luwigia peploides</i>	Jussie
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonia faux houx
<i>Oenothera biennis</i>	Onagre bisannuelle
<i>Oenothera glazioviana</i>	Onagre à sépales rouges
<i>Parthenocissus incerta</i>	Vigne vierge commune
<i>Phytolaca americana</i>	Raisin d'amérique
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier cerise
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif
<i>Reynoutria japonica</i>	Renoué du japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renoué de sakhaline
<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron des parcs
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux acacia
<i>Senecio inaiquidens</i>	Séneçon du cap
<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du canada
<i>Solidago gigantéa</i>	Solidage glabre

## ANNEXE 4 : PRINCIPALES PLANTES DÉCORATIVES DÉCONSEILLÉES SUR LES AÉRODROMES

### Plantes ornementales

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- les mahonia (mahonia aquifolium etc ...)
- les vignes sauvages (vitis, ampelopsis, etc ...)
- le houx (ilex aquaifolium)
- les rosacées à baies ou fruits de façon générale notamment :
  - les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces)
  - les merisiers (prunus avium)
  - les pruniers (prunus divers)
  - le prunelier (prunus spinosa)
  - les sorbiers (sorbus avium et autres)
  - les alisiers (aria terminalis et autres)
  - les aubépines (crataegus oxycantha, cococcinéa, etc ...)
  - les pyracantha (cratelgus pyracantha divers)
  - les lauriers (cerasus)
  - les cononeasters (cotoneaster angustifolia, C. vulgaris pannosa, etc...)
  - les lierres (hedera helix, etc...)
  - les sureaux (sambucus nigra, etc...)
  - les arbousiers (arbutus unedo A et C)
  - l'if (taxus baccata)
  - les genévriers (juniperus communis, etc...)

Il convient de supprimer le gui (viscum album) sur les arbres parasités.

### Arbres :

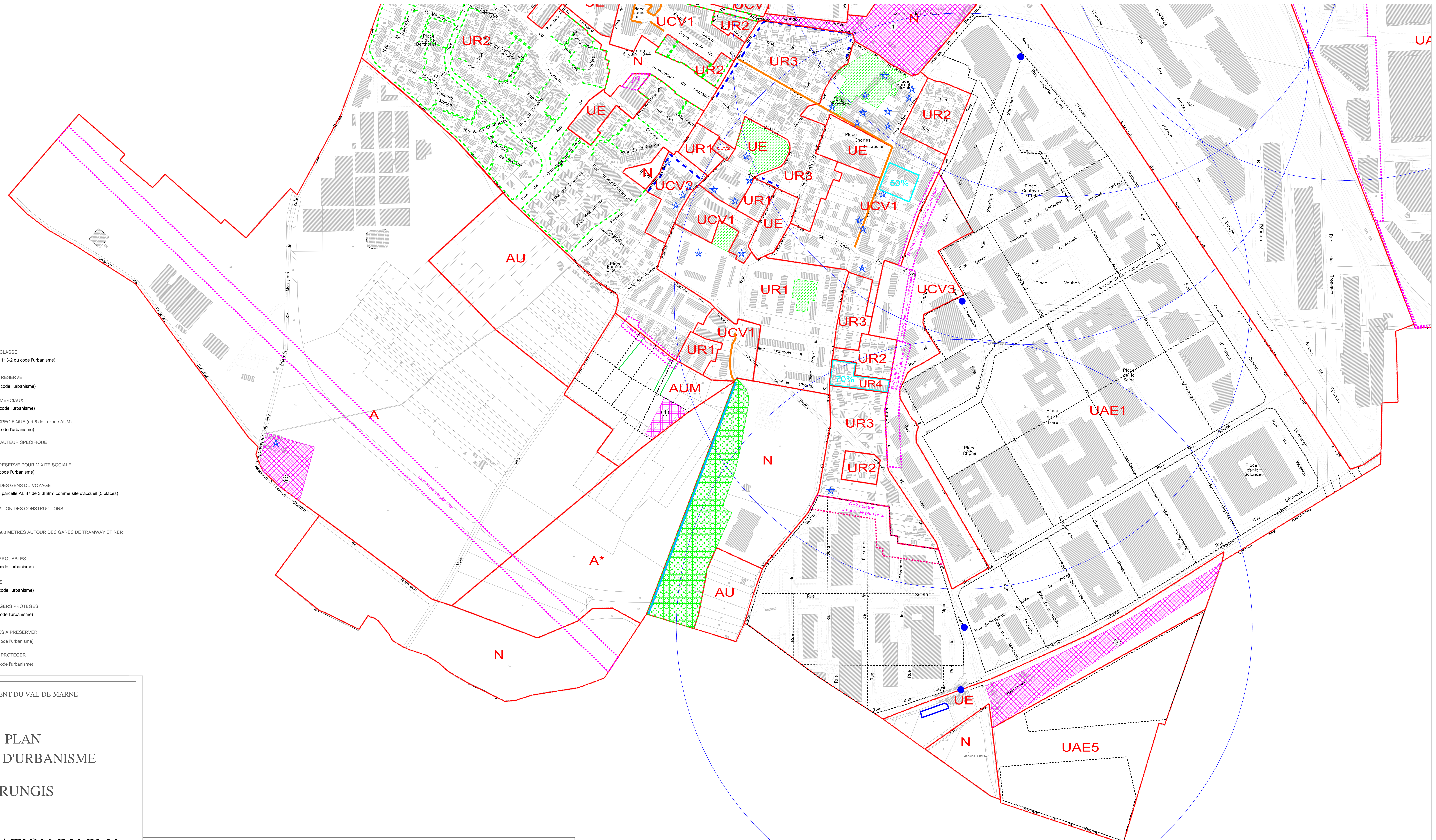
- les saules (salix sp.)
- le robinier (pseudacacia)
- le sophora japonica

Eviter les plantations trop denses (maxima : 600 à 800 tiges/ha), diversifier les plantations (alterner feuillus, conifères).


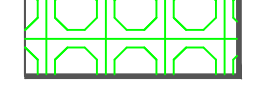



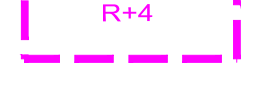
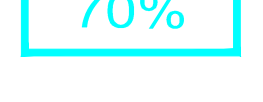
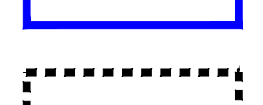






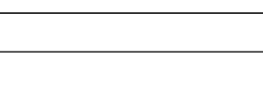
### Autres variétés déconseillées :

- Le genévrier Ginko biloba
- le genévrier commun
- Les houx
- Le noisetier
- Aulne blanc
- Peuplier
- Le Catalpa
- L'Eucalyptus





**LEGENDE**

-  LIMITE DE ZONE
-  ESPACE BOISE CLASSE (art. L. 113-1 et L. 113-2 du code l'urbanisme)
-  EMLACEMENT RESERVE (art. L. 151-41 du code l'urbanisme)
-  LINEAIRES COMMERCIAUX (art. L. 151-16 du code l'urbanisme)
-  IMPLANTATION SPECIFIQUE (art.6 de la zone AUM)
-  SECTEURS DE HAUTEUR SPECIFIQUE
-  EMLACEMENT RESERVE POUR MIXITE SOCIALE (art. L. 151-41 du code l'urbanisme)
-  SITE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE (Identification de la parcelle AL 87 de 3 388m<sup>2</sup> comme site d'accueil (5 places))
-  ILOT D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
-  PERIMETRE DE 500 METRES AUTOUR DES GARES DE TRAMWAY ET RER
-  ELEMENTS REMARQUABLES (art. L. 151-19 du code l'urbanisme)
-  MURS PROTEGES (art. L. 151-19 du code l'urbanisme)
-  ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (art. L. 151-23 du code l'urbanisme)
-  HAIES VEGETALES A PRESERVER (art. L. 151-23 du code l'urbanisme)
-  RU DE RUNGIS A PROTEGER (art. L. 151-23 du code l'urbanisme)

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**RUNGIS**

**ELABORATION DU PLU**

**5.2 Plan de Zonage Sud**

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2015  
Modification n°1 approuvée en Conseil de Territoire en date du 25 février 2020

**Tableau des emplacements réservés**

N°	Destination	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
1	Equipement sportif et de loisirs	26 606	Commune
2	Centre de formation et de sensibilisation aux problématiques agricoles et à l'environnement	6 870	Commune
3	Equipements publics sportifs et de loisirs	18 200	Commune
4	Equipement <del>seolaire</del> public	2 150	Commune



LEGENDE


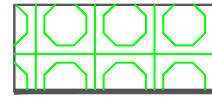




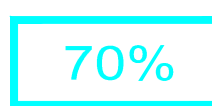


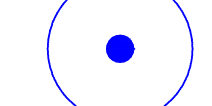





-  LIMITE DE ZONE
-  ESPACE BOISE CLASSE  
(art. L. 113-1 et L. 113-2 du code l'urbanisme)
-  EMPLACEMENT RESERVE  
(art. L. 151-41 du code l'urbanisme)
-  LINEAIRES COMMERCIAUX  
(art. L. 151-16 du code l'urbanisme)
-  IMPLANTATION SPECIFIQUE (art.6 de la zone AUM)  
(art. L. 151-17 du code l'urbanisme)
-  SECTEURS DE HAUTEUR SPECIFIQUE
-  70%  
EMPLACEMENT RESERVE POUR MIXITE SOCIALE  
(art. L. 151-41 du code l'urbanisme)
-  SITE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE  
Identification de la parcelle AL 87 de 3 368m<sup>2</sup> comme site d'accueil (5 places)
-  ILOT D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
-  PERIMETRE DE 500 METRES AUTOUR DES GARES DE TRAMWAY ET RER
-  ELEMENTS REMARQUABLES  
(art. L. 151-19 du code l'urbanisme)
-  MURS PROTEGES  
(art. L. 151-19 du code l'urbanisme)
-  ESPACES PAYSAGERS PROTEGES  
(art. L. 151-23 du code l'urbanisme)
-  HAIES VEGETALES A PRESERVER  
(art. L. 151-23 du code l'urbanisme)
-  RU DE RUNGIS A PROTEGER  
(art. L. 151-23 du code l'urbanisme)

Tableau des emplacements réservés

N°	Destination	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
1	Equipeement sportif et de loisirs	26 606	Commune
2	Centre de formation et de sensibilisation aux problématiques agricoles et à l'environnement	6 870	Commune
3	Equipeements publics sportifs et de loisirs	18 200	Commune
4	Equipeement scolaire public	2 150	Commune

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME  
RUNGIS

ELABORATION DU PLU

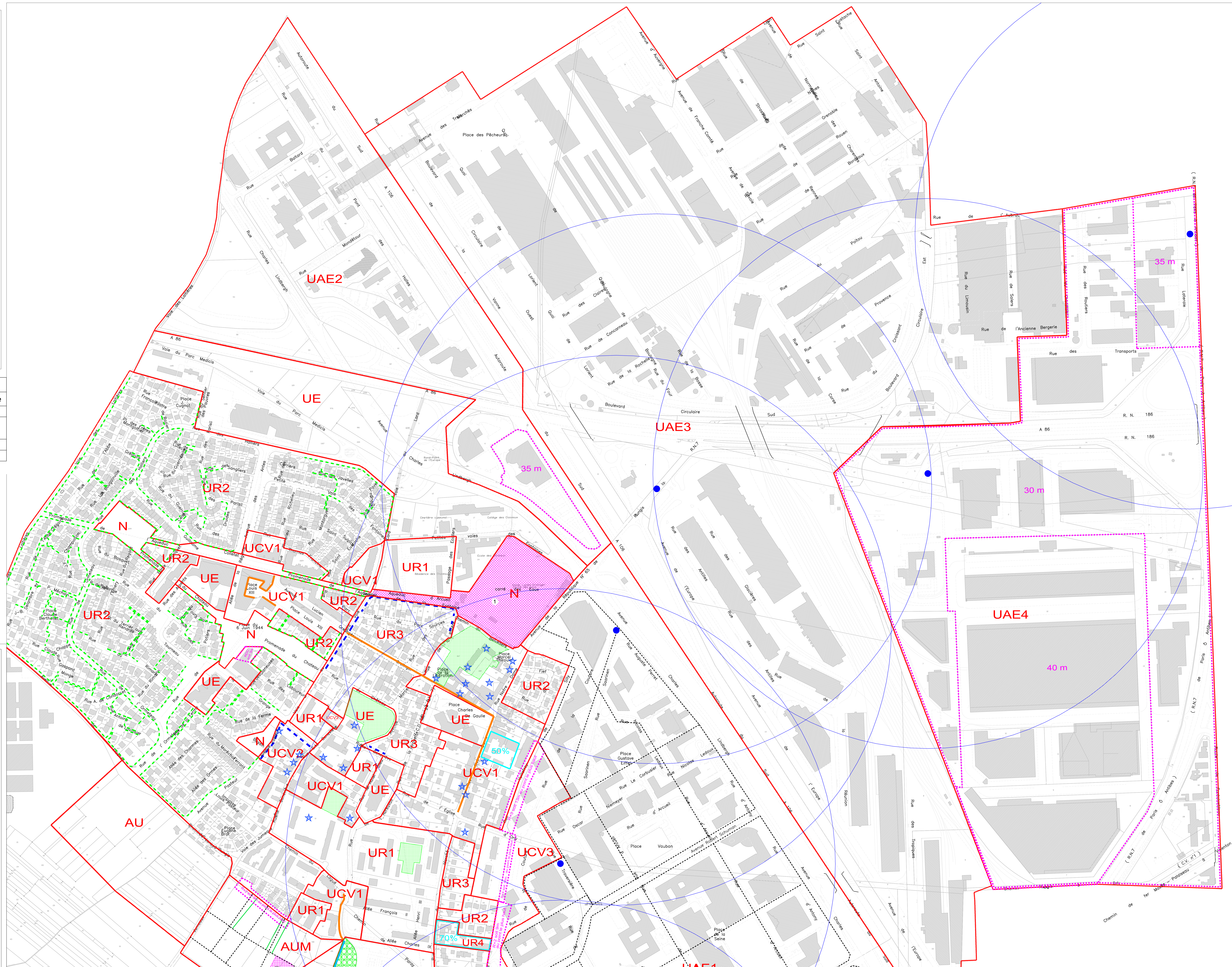
5.1 Plan de Zonage Nord

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2015

Modification n°1 approuvée en Conseil de Territoire en date du 25 février 2020

PLAN DE LA VILLE

ECH:1 / 2000





# 1<sup>ère</sup> Modification du PLU de RUNGIS

Arrêté de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre  
n° : A2019-363 du 10 septembre 2019  
Dossier n° E 19000087 /77 - du 19 juin 2019 /T. Administratif de Melun

## ENQUETE PUBLIQUE

du 1er au 15 octobre 2019  
prolongée du 15 au 30 octobre

### RAPPORT CONCLUSIONS ET AVIS

de Madame Marie-Françoise BLANCHET  
Commissaire-Enquêtrice

30 novembre 2019





## CONTEXTE ET GENERALITES

### Objet de l'enquête

Cette enquête publique a pour objet la 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de RUNGIS (94), destinée à :

- toiletter le PLU suite à, la récente évolution législative
- ajuster les OAP
- ajuster le règlement de certaines zones,
- préciser certaines prescriptions du règlement,
- ajuster le plan de zonage,
- intégrer de nouvelles annexes.

### PRESENTATION DE LA COMMUNE

La ville de Rungis se situe à sept kilomètres au sud de Paris, à la confluence de l'A6, de l'A86 et de la RN 7 qui fractionnent le territoire et isolent Rungis des villes limitrophes de Fresnes, Chevilly-Larue, Thiais, Wissous, Paray-Vielle-Poste et Orly. L'aéroport de Paris-Orly, n'est qu'à deux kilomètres.

En 2007 ont été créés par décret une Opération d'Intérêt National (OIN) et l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Seine-Amont (EPA-ORSA) visant notamment à statuer et à aménager la plaine de Montjean.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, Rungis appartient à la métropole du Grand Paris, au sein de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

La superficie de la commune de 420Ha, est essentiellement occupée par de grandes zones d'activités (MIN, SOGARIS, zone hôtelière Delta, parc tertiaire ICADE) qui représentent 62% du territoire, le secteur agricole de Plaine de Montjean représentant 19%. Les 19% du territoire restant (76 ha) sont occupés par des zones mixtes d'habitation et de commerces.

Le village rural existant depuis le moyen âge s'est notablement agrandi après 1945 et s'est développé jusqu'au début des années 60/70 principalement avec des maisons individuelles. Puis la ville s'est agrandie dans les années 90 avec la construction d'immeubles et de maisons dans de nouveaux quartiers, tels Les Antes, ce qui a fait doubler le nombre d'habitants. Au début des années 2000 avec la ZAC du Lagué 198 logements ont été réalisés sur 2 Ha. Une caractéristique de Rungis est que le nombre de propriétaires-occupants est plus important que le nombre de locataires.

Le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 a introduit de nouvelles affectations du sol pour le territoire de Rungis, notamment la Plaine de Montjean, le secteur de la Fraternelle, le secteur ICADE et SOGARIS.

La population de 2016 est estimée à 5610 habitants. L'accroissement de population induit par les constructions nouvelles devrait porter à 7550 habitants avant 2030.

## TRANSPORTS EN COMMUN :

- RER (C) sur la branche entre Paris et Massy.
- BUS : 10 lignes de bus reliant Rungis à :
  - o Porte d'Italie (185-131)
  - o Denfert Rochereau RER (216)
  - o Massy RER (319)
  - o Antony RER (396)
  - o Savigny sur Orge (292)
  - o Villejuif et Juvisy RER (285)
  - o Aéroport d'Orly (183)
- Le TRAMWAY T7 relie Rungis à la ligne 7 du métro à Villejuif en moins de 20 minutes.  
Cinq stations desservent Rungis, dont deux en limite du cœur de ville.
  - Interconnexion entre le T 7 et le RER C (La Fraternelle).

## EMPLOI et ACTIVITES ECONOMIQUES

Rungis compte près de 28 000 emplois sur 250 hectares pour 5 600 habitants.

A lui seul, le MIN (le plus grand marché de frais au monde) compte 1209 entreprises.

Le Pôle d'Orly, auquel appartient Rungis, est le plus important pôle économique du sud de la Région Ile de France, avec 15 000 entreprises et 155 000 salariés.

Sa proximité avec l'aéroport d'Orly est à l'origine de l'importante zone hôtelière Delta (700 salariés).

Le Centre horticole de la Ville de Paris est en partie situé sur Rungis.

La zone d'activités Icade qui occupe 63 ha est forte de 350 entreprises qui représentent 12 000 emplois.

La plateforme de fret et de logistique SOGARIS, encadrée par l'A6 et l'A106 occupe à elle seule la moitié du territoire communal (203 Ha).

Plusieurs très grandes entreprises ont leur siège social sur la commune.

## LOGEMENT

Au 1er janvier 2011 (dernier inventaire SRU effectué), la ville de Rungis présentait un parc de 398 logements sociaux, ce qui représente environ 18% du parc de résidences principales.

La commune n'atteint pas le taux de 25% fixé par la loi SRU, prescrit dans les communes de plus de 3 500 habitants.

Pour répondre aux exigences du SDRIF, l'objectif est de construire 750 logements d'ici 2030, soit 75 logements/an.

Le permis d'aménagement de la Plaine Montjean a été délivré en septembre 2019.



## **EQUIPEMENTS**

La commune gère deux écoles maternelles (Médicis et Les Sources) et deux écoles élémentaires (Les Antes et La Grange).  
Le département administre le collège Les Closeaux.  
L'Institut aéronautique Jean-Mermoz se situe également à Rungis.

## **ENVIRONNEMENT**

Le Ru de Rungis) est un affluent de la Bièvre qui prend sa source dans le parc du Prieuré. Il mesure 5,7 km et est busé sur la majeure partie de son cours, puisque seulement 1,6 km sont à ciel ouvert, dont 412 m sur la commune de Rungis.

Une étude de la DRIEE a montré la forte probabilité de zones humides de classe 3.

## **HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUNGIS**

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 14 décembre 2015.

Le 30 novembre 2018 le Président a signé l'arrêté n° A2018-320 prescrivant le lancement de la procédure de modification n° 1 du PLU de Rungis.,

## **CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE**

**Cette enquête publique est régie par les textes suivants:**

**Le Code général des collectivités territoriales**

et notamment son article L 2121-29

**Le Code général des collectivités territoriales**

et notamment son article L 5219-5 relatif à la compétence en matière de plan local d'urbanisme, exercée de plein droit par l'Etablissement Public Territorial depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**Le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015**

relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial « Grand Orly Seine Bièvre » dont le siège social est à Vitry sur Seine

**Le Code de l'Urbanisme**

et notamment ses articles L 153-36 à 44 , relatifs à la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme

**Le SDRIF** applicable approuvé le 27 décembre 2013

**Le Code de l'Environnement**

et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 , ainsi que les articles R.123-1 à R.123-46, relatifs à l'organisation des enquêtes publiques

**L'Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016**

portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement  
(notamment art 120.1 et suivants)

**La délibération n° 15-099 du 14 décembre 2015**

approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Rungis

**L'arrêté n° A2018-320 du 30 novembre 2018**

prescrivant le lancement de la procédure de modification n° 1 du PLU de Rungis

**L'Ordonnance n° E 19000087/77 – du 19 juin 2019 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN,**

désignant Mme Marie-Françoise BLANCHET en qualité de Commissaire enquêtrice



**COMPOSITION DU DOSSIER  
DE MODIFICATION N° 1 DU PLU  
MIS A L'ENQUETE**

<b>A</b>	<b>PIÈCES ADMINISTRATIVES</b>	<b>Nombre de pages</b>
<b>1</b>	<b>arrêté n° A2018-320 du 30 novembre 2018 de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre</b> prescrivant le lancement de la procédure de modification n° 1 du PLU de Rungis	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>MRAe - décision n° 94-015-2019</b> du 25 septembre 2019	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>- Avis des personnes publiques associées*</b> <b>-aucun-</b> <i>Les avis arrivés au cours de l'enquête ont été traités comme des observations.</i>	<b>0</b>
<b>Total des pages des pièces administratives</b>		<b>5</b>

<b>B</b>	<b>PIECES DU DOSSIER DE MODIFICATION n° 1</b>	<b>Nombre de pages</b>
<b>1</b>	<b>Rapport de présentation</b>	<b>63</b>
<b>2</b>	<b>OAP</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Règlement</b>	<b>107</b>
<b>4</b>	<b>Plan de zonage</b> constitué de 2 feuilles format A3  Remplacé en cours d'enquête par le plan de zonage au format habituel	<b>2</b>
<b>Total des pages composant le projet de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU</b>		<b>181</b>

<b>TOTAL DES PAGES COMPOSANT LE DOSSIER</b>	<b>186</b>
---	------------

Toutes ces pièces ont été contrôlées et paraphées par mes soins, le 18 septembre 2019 et pour les courriers, courriels et documents divers, à chaque permanence.

## INFORMATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément à l'article R. 462-6 du code de l'urbanisme, le dossier relatif au projet arrêté de 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rungis a été communiqué aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées concernées et concernées.

La Responsable du Service Urbanisme a adressé par courriel, le 24 septembre 2019 ce dossier à :

DRIEE  
DRIAAF  
ADR  
ABF/SMAP  
SNCF  
SGP  
CD-94  
C REG IDF  
AEV  
CCI 94  
CMA 94  
EPT GOSB  
EPA ORSA  
ICADE  
SEMMARIS  
SOGARIS  
ADOR  
SMBVB (Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre)  
Cité de la Gastronomie  
Villes de Fresnes,  
Orly,  
Chevilly-Larue,  
Thiais,  
Wissous,  
Paray-Vieille-Poste

## MRAe

La ville de Rungis a demandé le 25 juillet 2019 à la MRAe s'il «était ou non nécessaire de réaliser une évaluation environnementale de la modification n° 1 de son PLU».

La MRAe, après examen au cas par cas, a dispensé la ville de Rungis de réaliser une évaluation environnementale de la modification n° 1 de son PLU, par décision n° MRAe 94-015-2019.



## ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### Désignation de la commissaire-enquêtrice

Par décision N° E19000087/77 du 19 juin 2019 Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné Mme Marie-Françoise BLANCHET comme commissaire enquêtrice.

### Organisation

La MRAe, après examen au cas par cas, ayant conclu que la procédure de modification du PLU de Rungis était exemptée d'évaluation environnementale, l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre a décidé que l'enquête publique ne durerait que 15 jours consécutifs, du 1<sup>er</sup> au 15 octobre 2019 **inclus**.

En accord avec la commissaire-enquêtrice, 3 permanences ont été prévues.

Le dossier contrôlé et paraphé par mes soins a pu être librement consulté aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie de Rungis, au bureau d'accueil de la mairie, afin que le public puisse en prendre connaissance et consigner ses observations et propositions éventuelles.

Le dossier numérique, sur le site internet de la ville indiqué dans l'arrêté ([www.rungis.fr](http://www.rungis.fr)), était accessible au public à l'accueil de la mairie, de même que le dossier papier

La salle de restaurant du service urbanisme, située au 2<sup>ème</sup> étage de la mairie, accessible à tout public (ascenseur), a été mise à la disposition de la commissaire-enquêtrice pour recevoir le public.

## **MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le Président de l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre a signé le 19 septembre 2019 l'arrêté n° A 2019-363 organisant l'enquête publique portant sur le projet arrêté de la 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rungis<sup>1</sup>.

### **Cet arrêté :**

- rappelle la décision du Tribunal Administratif de Melun nommant Mme Marie-Françoise Blanchet comme commissaire-enquêtrice.
- indique les dates, l'objet et les lieux de l'enquête publique.
- précise où seront déposées les pièces du dossier et le registre d'enquête (papier) ainsi que les jours et heures d'ouverture de la mairie au public.
- précise que le dossier sera accessible au public sur le site internet de la ville, et qu'il pourra être consulté gratuitement à l'accueil via un poste informatique.
- indique l'ouverture d'une boîte courriel ([urbanisme@ville-rungis.fr](mailto:urbanisme@ville-rungis.fr)) sur laquelle le public pourra déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête.
- indique les dates et heures des permanences de la commissaire-enquêtrice.
- précise les modalités d'information du public par voie de presse, d'affichage dans la commune, et sur le site internet de la mairie.
- définit les modalités de clôture de l'enquête
- indique l'autorité compétente pour prendre la décision à l'issue de l'enquête.
- rappelle qu'à l'issue de l'enquête le rapport et l'avis de la commissaire-enquêtrice seront tenus à la disposition du public en mairie pendant un an.

---

<sup>1</sup> Pièce jointe

## **PUBLICITE DE L'ENQUETE ET INFORMATION DU PUBLIC**

### **Affichage**

- L'avis d'enquête publique relatif au projet arrêté de 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Rungis sous forme d'affiche conforme aux dispositions légales, a été affiché du 19 septembre 2019 au 30 octobre 2019 sur les panneaux d'affichage municipaux.
- La prolongation de l'enquête a été affichée sous la forme d'un bandeau collé sur l'affiche initiale dès le 11 octobre (contrôlé par mes soins).
- Le maire n'a pas établi de certificat d'affichage.
- La Police municipale de Rungis a établi un constat d'affichage<sup>2</sup> le 19/09/19 et le 3/10/19.

### **Presse**

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une parution dans les annonces légales des journaux<sup>3</sup> :

1<sup>ère</sup> insertion : Le Parisien                    du 16 septembre  
Val de Marne Infos du 16 septembre

2<sup>ème</sup> insertion : Le Parisien                    du 4 octobre  
Val de Marne Infos du 4 octobre

la prolongation de l'enquête a été annoncée sur Val de Marne Infos du 24 octobre

### **Internet**

Le dossier d'enquête publique relatif au projet arrêté de 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Rungis a été consultable sur le site internet de la mairie [www.rungis.fr](http://www.rungis.fr) du 1<sup>er</sup> au 30 octobre 2019.

Il était accessible au public sur le poste informatique de l'accueil de la mairie.

Le public pouvait déposer ses observations sur l'adresse courriel : [urbanisme@rungis.fr](mailto:urbanisme@rungis.fr).

<sup>2</sup> Pièce jointe

<sup>3</sup> Pièce jointe



## **PREPARATION DE L'ENQUETE**

Le dossier du projet de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Rungis (181 pages) a été présenté et remis à la commissaire-enquêtrice le 18 septembre 2019 par le Maire Mr Charresson et Mme Rosaz directrice de l'urbanisme.

Septembre 2019 Echanges téléphoniques pour mise au point de l'avis d'enquête  
Etude du dossier remis le 18 septembre 2019

Le 18 septembre 2019 : vérification de la complétude du dossier,  
et paraphe du dossier et du 1<sup>er</sup> registre d'enquête.

### **Organisation des permanences**

Afin que le public soit à même de se renseigner et de noter ses observations sur le registre papier, **3 permanences** ont été prévues :

- 1<sup>er</sup> octobre de 16h à 19h
- 9 octobre de 14h à 17h
- 15 octobre de 16h à 19h

En dehors des permanences, le dossier papier était consultable à l'accueil de la mairie.  
Sous forme numérique, il était accessible sur le site internet de la mairie.

### **Visite des sites**

Le 1<sup>er</sup> octobre 2019, j'ai visité la ville pour identifier les sites sur lesquels portait le projet de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU.

## **Réunions de travail**

En dehors de la réunion de présentation du dossier et de la remise du rapport, et compte tenu des importants travaux de voirie sur le trajet, imposant des temps de transport invraisemblables, j'ai privilégié les échanges téléphoniques avec la Directrice de l'Urbanisme.

## PROLONGATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

En cas de modification du PLU, seule la notification du projet aux PPA avant l'ouverture de l'enquête est obligatoire. Cette notification a été faite aux PPA le 24 septembre 2019 par courriel. La liste des PPA auxquelles la notification a été adressée a été remise à sa demande à la commissaire enquêtrice lors de la 1<sup>ère</sup> permanence, le 1 octobre 2019.

Une erreur matérielle s'est produite lors de la transmission, puisque l'une des adresses courriel a « sauté », si bien que la DRIEA.IF n'a pas été notifiée.

J'ai été contactée par Mr Brodin, chef de la MT (DRIEA.IF/UD94/ SPAD/MT) alors que l'enquête était commencée, pour demander que l'enquête soit prolongée de 15 jours.

Il a confirmé son appel par un courriel qu'il m'a adressé le 10 octobre en mairie de Rungis, soit 1 semaine avant la fin de l'enquête initialement prévue.

J'ai alors pris la décision de prolonger l'enquête de 15 jours, soit jusqu'au 30 octobre 2019.

J'en ai informé la mairie et le Tribunal Administratif.

Suite à ma décision de prolonger l'enquête de 15 jours, deux autres permanences ont été organisées les

- 23 octobre de 14h à 17h

- 30 octobre de 14h à 17h

La mairie de Rungis a signalé cette prolongation à toutes les PPA concernées, ainsi qu'au public via des annonces dans 2 journaux et la pose d'un bandeau sur l'avis affiché.

### Ont fait connaître leur avis :

	Courrier daté du	avis	
DRIAAF	11/10/2019	favorable	
Ville d'ORLY	24/10/19	s/obs	
ABF	18/10/19		Obs registre 1
Cité Gastronomie	11/10/19		Obs registre 1
Val de Marne/DADT	30/10/19		Obs registre 2
EPA Orly-Rungis-Seine-Amont	24/10/19		Obs registre 1
Chambre Métiers Artisanat	4/11/19	s/obs	
SMBVB	28/10/19		Obs registre 2

Ces avis étant parvenus pendant l'enquête publique, je les ai considérés comme des observations, et j'ai collé les documents dans les registres d'enquête au fur et à mesure de leur arrivée.

A ce titre ils figurent comme les autres observations dans la synthèse adressée à la mairie.

## CLIMAT GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions.

15 personnes sont venues consulter le dossier et demander explications à la Commissaire-enquêtrice.

Plusieurs ont par la suite envoyé des courriers ou des dossiers.



## OBSERVATIONS RECUEILLIES

**Quinze personnes**, ou représentants de sociétés ou de PPA, se sont exprimés au travers d'observations notées ou collées dans **2 registres**, soit au total **59 pages**.

Ces contributions figurent en **annexe**. Elles se décomposent en **58 observations élémentaires**, chacune ne portant que sur un point en particulier.

### registre dématérialisé

A défaut d'un registre dématérialisé ou d'une boîte courriel dédiée, conformément aux dernières dispositions relatives aux enquêtes publiques, la mairie a communiqué l'adresse mail du service urbanisme (*urbanisme@rungis.fr*) pour que le public puisse y porter ses observations.

A ma demande, les observations déposées à cette adresse ont été imprimées et collées dans les 2 registres d'enquête au fur et à mesure de leur arrivée.

Cette organisation n'a pas permis aux personnes consultant le dossier dématérialisé de prendre connaissance des observations déjà déposées par d'autres contributeurs.

Je note que la majorité des observations faisant l'objet de courriers et/ou de dossiers ont été recueillies après le 15 octobre, pendant la période de prolongation de l'enquête.

J'ai interrogé plusieurs personnes pour savoir pourquoi elles n'étaient pas intervenues entre le 1<sup>er</sup> et le 15 octobre, pendant la durée de l'enquête initialement prévue par l'Etablissement public territorial. Toutes les réponses sont identiques : le public garde à l'esprit qu'une enquête publique dure 1 mois.

**Les 58 observations élémentaires** sont regroupées par thèmes examinés dans la synthèse des observations qui a été transmises à la mairie de Rungis le 4 novembre 2019 par courriel et commentées lors d'un entretien téléphonique avec la Directrice de l'Urbanisme.

**Le mémoire en réponse de la mairie sur chaque thème a été transmis à la commissaire-enquêtrice par courriel reçu le 21 novembre 2019, et par courrier postal distribué le 29 novembre.**

**A la réception du courriel**, j'ai eu une longue explication téléphonique avec la Directrice de l'Urbanisme pour le commenter. Je lui ai exprimé ma surprise sur le côté peu précis du document. Elle m'a informée des décisions prises par le maire suite à la réunion de la commission municipale du PLU, qu'il avait réunie pour étudier les observations recueillies et préparer le mémoire en réponse, et transmises au Bureau d'études pour rectification des propositions de modifications du règlement qu'il avait décidé de retenir.

Les réponses figurant dans le mémoire en réponse sont reportées dans le rapport après la synthèse thème par thème des observations recueillies.

Le 29 novembre, la Directrice de l'Urbanisme m'a fait part de l'avancement de la rectification du règlement par le Bureau d'études et m'a proposé de me faire parvenir le document de travail qui apportait des compléments précis au mémoire en réponse.

J'ai considéré que ce document était un complément fiable et sérieux du mémoire en réponse, et j'en ai tenu compte dans le présent rapport sous la rubrique « compléments d'information », thème par thème.

## CLASSEMENT PAR THEMES

Les 58 observations élémentaires recueillies pendant l'enquête publique, du 1<sup>er</sup> au 30 octobre 2019 peuvent être regroupées selon les thèmes ci-après.

Le n° de l'observation renvoie à la liste chronologique des observations élémentaires jointe au présent document.

### **Chaque thème comporte :**

- le numéro des observations élémentaires regroupées dans le thème
- les premières remarques de la commissaire-enquêtrice sur le thème
- les réponses apportées par la mairie
- le complément d'information
- l'appréciation de la commissaire-enquêtrice sur ce thème, au vu des réponses de la mairie.

### **1 - ORGANISATION**

Obs N° 2

#### **Remarques de la commissaire-enquêtrice**

Une erreur matérielle du service urbanisme qui a omis une adresse courriel dans la liste des destinataires du dossier adressé aux PPA par courriel a nécessité la prolongation de l'enquête de 15 jours.

L'effet positif a été que ce délai supplémentaire a permis à de nombreuses personnes, habitués à ce qu'une enquête publique dure 1 mois, de venir déposer des dossiers comportant des observations importantes.

#### **Réponse de la mairie**

*Conformément à votre demande, la Commune a mis en place les conditions nécessaires pour prolonger l'enquête publique de 15 jours. La publicité, sur le site internet de la Commune, au sein de deux Journaux d'Annonces Légales (JAL) ainsi que sur les panneaux administratifs a été effectuée, permettant à la population et aux Personnes Publiques Associées de disposer d'un délai supplémentaire pour s'exprimer.*

#### **Appréciation de la Commissaire-enquêtrice**

La prolongation de l'enquête a permis à plusieurs PPA de transmettre leurs observations.

Elle a aussi profité à de nombreux contributeurs qui sans cela n'auraient pas pu déposer leurs observations.



**Remarques de la commissaire-enquêtrice**

Le plan de zonage initialement joint au dossier était composé de 2 feuilles A3 peu lisibles et comportant des erreurs, signalées par une contributrice.  
Après la demande de la commissaire-enquêtrice, le plan de zonage aux dimensions habituelles a été joint au dossier, mais seulement à la 3<sup>ème</sup> permanence.

**Réponse de la mairie**

*Suite à votre demande, la Commune a rectifié la dimension du plan de zonage ainsi que sa lisibilité. Dès le lendemain de la demande, le plan rectifié était joint au registre et publié sur le site internet de la Commune.*

**Appréciation de la Commissaire-enquêtrice**

Le plan de zonage de grandeur normale a effectivement été rapidement substitué au document initial.

**Remarques de la commissaire-enquêtrice**

Il ressort des observations déposées par l'aménageur de la zone AUM ainsi que par les différentes sociétés de promotion immobilière choisies pour intervenir sur le lotissement de la Plaine Montjean- est (zone AUM), qu'il existe un important problème de communication entre ces divers intervenants et la ville de Rungis.  
En effet, tous les intervenants expriment leur incompréhension devant les dispositions du projet de modification n°1 du PLU adopté en 2015.  
Ces différentes sociétés expriment leur surprise devant des restrictions et des interdictions qui n'étaient jamais apparues lors des réunions de concertation et des ateliers organisés depuis plus d'un an, et auxquels la ville participait.

**Réponse de la mairie**

*La Commune prend acte des remarques de l'aménageur de l'opération Montjean Est et des promoteurs immobiliers et entend leurs inquiétudes quant à la mise en œuvre du projet.  
La Commune prendra en compte les différentes remarques et rectifiera les pièces du document d'urbanisme, notamment sur la zone AUM, afin de débloquer cette situation.*

**Complément d'information**

*Le maire reconnaît que le projet était conçu dans cette configuration depuis plusieurs années et que la Commune a validé le projet au cours des nombreuses présentations qui lui ont été faites, notamment en ce qui concerne les saillies surplombant les « allées-prairies » sur la zone AUM.*



### Appréciation de la Commissaire-enquêtrice

Il me semble raisonnable que la mairie renonce aux modifications envisagées dans le projet de modification n° 1, et reste sur les choix qui avaient été faits et approuvés lors des nombreuses réunions relatives à l'aménagement de la Plaine Montjean-Est (zone AUM) qui se sont tenues depuis plus d'un an.

ZONAGE	Obs N° 1, 4, 5, 6, 7, 8, 39, 40, 41, 42
--------	---

### Remarques de la commissaire-enquêtrice

Deux cas particuliers relatifs au zonage sont présentés : celui du 8 rue Ste Geneviève, présenté comme la rectification d'une erreur, et celui de l'hôtel restaurant « Maison Blanche » de la SCI Najjar.

Un point très important signalé par la SMBVB relatif à la mise en conformité du PLU par rapport au SAGE de la Bièvre avant aout 2020 mérite d'être pris en compte soit dans la modification n°1 du PLU, soit dans une procédure de mise en conformité indépendante à entreprendre rapidement.

**J'ajouterais** que je trouve le plan de zonage difficile à lire.

Il inclut en effet des parties hachurées couvrant des secteurs où les règles de hauteur des constructions diffèrent de celles de la zone à laquelle ils appartiennent.

Il conviendrait que ces différents secteurs soient représentés sur des tirés à part de taille lisible pour éviter tout contentieux ultérieur sur leurs limites.

### Réponse de la mairie

*Le changement de zonage de la parcelle sise 8 rue Sainte-Geneviève est validé par la Commune. La parcelle ne sera plus classée en zonage Equipement mais en zonage Résidentiel, ce qui est plus cohérent avec les usages actuels et futurs du site. La parcelle sera dorénavant classée en zone UCV2, correspondant aux quartiers plus récents d'extension de l'ancien bourg rural.*

*Par ailleurs, l'hôtel restaurant « Maison Blanche » souhaite que sa parcelle puisse bénéficier du même zonage que celui attribué aux autres hôtels de la Commune, à savoir la zone UAE2.*

*Or l'hôtel restaurant « Maison Blanche » est situé dans un secteur pavillonnaire. Toute augmentation conséquente des droits à construire aura un impact fort et direct sur les pavillons avoisinants.*

*Toutefois, la Commune entend la demande de Monsieur NAJJAR de pouvoir développer son activité. La Commune pourra étudier un projet de développement de l'hôtel restaurant dans une procédure ultérieure d'évolution du document d'urbanisme.*

*Enfin, les demandes du SMBVB pourront être prises en compte partiellement. En effet, le*

*tracé du ru dans le PLU ainsi que les marges de retrait associées à ce tracé pourront être ajoutés sur le plan de zonage.*

*De même, la mention du SAGE plutôt qu'au SDAGE sera rectifiée dans les dispositions générales du règlement. Cependant, appliquer un zonage de Zone Humide (NZH) sur le secteur du ru en lieu et place d'une protection du secteur en EBC (Espace Boisé Classé) viendrait fragiliser notre procédure de modification.*

*La modification d'un EBC doit être compensée par un autre secteur EBC ; compensation qui ne peut être étudiée dans le temps imparti. Nous proposons donc que la demande du SMBVB concernant le classement du secteur du ru en zone NZH fasse l'objet d'une autre procédure d'évolution du document d'urbanisme.*

#### **Complément d'information**

*La modification du PLU prendra en compte la demande du SMBVB d'indiquer, sur le plan de zonage, le tracé du Ru ainsi que la bande de recul de 5m et 6m de part et d'autre de l'affluent.*

#### **Appréciation de la Commissaire-enquêtrice**

Le ru de Rungis sera clairement indiqué sur le plan de zonage, ainsi que ses bandes de recul.

La modification du zonage le long du Ru de Runfis, actuellement EBC en ZNH sera examinée dans le cadre d'une procédure ultérieure.

La demande de l'hôtel-restaurant La Maison-Blanche qui ne peut pas être satisfaite sera examinée afin de trouver une solution. Ce dossier pourra être examiné dans le cadre d'une procédure ultérieure.

<b>REGLEMENT</b>	Obs N° 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58
------------------	---

#### **Remarques de la commissaire-enquêtrice**

Le plus grand nombre des observations présentées sont relatives au règlement d'urbanisme et à son lexique.

Celles touchant à la zone AUM, aménagement de la Plaine Montjean-Est, sont traitées dans un thème séparé.

**J'ajouterai** que la présentation du règlement prête à confusion et devrait être revue.

En effet les numéros des articles reprennent l'intitulé de la zone complété par le n° de l'article (exemple : article UCV1 ou article UCV14).

Le résultat est qu'on peut confondre un n° d'article avec une zone : s'il existe des zones UCV 1, 2 ou 3, pourquoi pas une zone UCV14 ? Plusieurs personnes venues consulter le dossier se sont plaintes « qu'on n'y comprenait rien ! ». Les documents d'urbanisme sont déjà d'un accès difficile pour tout un chacun, inutile d'ajouter à la confusion.

Le n° de l'article, à l'intérieur d'une zone, est suffisant ( ex : article 10).



Il conviendrait également de veiller à ce qu'un titre (ex p 27 : 15-1- APPORTS SOLAIRES) ne soit pas la dernière ligne de la page.

**D'autre part** les notions de « construction » et de « façade » sont utilisées indifféremment pour le calcul des hauteurs ou de la distance entre deux bâtiments alors qu'elles sont illustrées de manière différente dans le lexique du règlement. Il convient donc de préciser ces termes dans le règlement et de les harmoniser avec les schémas du lexique.

### **Réponse de la mairie**

*Les dénominations des articles des différentes zones sera revue intégralement afin de faciliter la lecture.*

*Les définitions suivantes seront ajoutées et illustrées par des schémas :*

- *Hauteur de construction*
- *Hauteur de façade*
- *Hauteur plafond.*

### **Complément d'information**

- *La numérotation des articles a été revue, rendant le document plus clair.*
- *la mention du SAGE (Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux) sera intégrée dans le PLU.*
- *Édicules techniques : Réajustement nécessaire des règles et des définitions afin d'autoriser la bonification.*
- *Le nuancier réactualisé sera annexé au règlement.*
- *Modification des art 6, 7 et 8 (et des illustrations) relatifs au mode de calcul du retrait par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives, aux constructions implantées sur un même terrain*
- *Modification du chapeau de la zone UCV*
- *Rue du Marché : implantation des constructions avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.*
- *Modification du chapeau de la zone UAE4 (Cité de la Gastronomie)*
- *Zone AUM : modification de l'art 6, autorisant les saillies au-dessus des allées-jardin*
- *Zone AUM : modification de l'art 8 (implantation des constructions sur un même terrain*
- *Zone AUM : modification de l'art 10 : les édicules techniques liés à la production d'énergies renouvelables pourront dépasser la règle de hauteur dans la limite d'1m au point le plus haut.*
- *Lexique : modification de la définition « édicule technique »*
- *modification de la définition « façade » + illustrations*
- *modification de la définition « point le plus haut »*

### **Appréciation de la Commissaire-enquêtrice**

La majeure partie des observations concernent cet item (43/58).

Suite à sa réunion avec la commission municipale du PLU, pour élaborer le mémoire en réponse, la mairie a transmis ses desiderata concernant les modifications envisagées auxquelles il souhaitait ou non renoncer au bureau d'études afin qu'il modifie le règlement.

Dans le document de travail du Bureau d'Etudes transmis par la directrice de l'Urbanisme le 29/11, la présentation du règlement est améliorée et la numérotation des articles le rend beaucoup plus lisible.

Le lexique est révisé, des définitions sont reformulées et cohérentes avec leurs illustrations.

De très nombreuses observations ont été étudiées et effectivement prises en compte.

<b>ZONE AUM</b>	Obs N° 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58
-----------------	---

### **Remarques de la commissaire-enquêtrice**

Les observations regroupées dans le thème communication soulignent combien ce qui touche à l'aménagement de cette zone doit être traité avec la plus grande attention.

L'aménageur et les promoteurs ont conçu depuis près de 2 ans des projets qui ont été présentés et approuvés par les élus, puis présentés au public.

Tout changement des règles du jeu en cours de partie ne peut qu'entraîner les pires difficultés.

L'impact des restrictions et interdictions prévues dans la modification n° 1 du PLU est très important et pénalisant pour l'aménageur et les sociétés de promotion immobilière sélectionnées pour réaliser le projet.

Certains ont évoqué verbalement le fait que le règlement du PLU qui doit s'appliquer pendant 5 ans est celui qui était en vigueur au jour de la délivrance du permis d'aménager, ce qui rendrait de fait inutiles et sans objet les contraintes et limitations que le projet de modification introduit.

### **Réponse de la mairie**

*La Commune prend note de l'ensemble des remarques apportées par les promoteurs de l'opération Montjean Est sur la zone AUM et entend rectifier les pièces du PLU afin de permettre la mise en œuvre du projet.*

*Les modifications devraient permettre de préciser les notions utilisées afin d'écartier désormais toute interprétation du règlement, rendant ainsi la délivrance des permis de construire plus sécurisée.*

### **Complément d'information**

*Le mémoire en réponse, un peu trop flou, a été complété et précisé par le bureau d'études qui a repris la rédaction du règlement, en prenant en compte des observations ainsi que des choix politiques de la mairie.*



## Appréciation de la Commissaire-enquêtrice

Une grande partie des observations (34/58) concernait cette OAP située en zone AUM, sur un territoire identifié par une pastille du SDRIF.

Elles étaient motivées par des changements et restrictions impactants pour l'aménageur sélectionné et les promoteurs immobiliers, sélectionnés eux aussi sur concours, sans réelles justifications.

Tous les projets avaient été conçus selon des règles du PLU de 2015 admises par tous, et sur la base desquelles la mairie et les autres parties prenantes travaillaient depuis plus d'un an.

Le projet n° 1 de modification compromettrait gravement ces projets déjà bien engagés, et pour lesquels certains permis de construire étaient déjà déposés à la suite de la délivrance en septembre 2019 du permis d'aménager.

Les observations portaient majoritairement sur la hauteur des constructions, avec la remise en question du bonus de 1 m en cas d'équipements liés à la production d'énergies renouvelables (art 10), et à la question relative aux saillies sur emprise publique (art 6).

La mairie a finalement renoncé à ces modifications, intervenues beaucoup trop tard dans le processus qui remettaient en cause des choix qui avaient fait choisir, au départ, tel ou tel architecte ou telle ou telle société de promotion immobilière.

Je suis favorable à cette décision.

OAP « Cité de la gastronomie »	Obs N° 9, 10, 11, 35, 36, 37
--------------------------------	------------------------------

### Remarques de la commissaire-enquêtrice

Quelques précisions sont demandées.

### Réponse de la mairie

*La Commune prend en compte les modifications demandées et apportera les corrections en cohérence avec les précisions apportées par la SOGARIS.*

*Notamment, il sera précisé dans le chapeau de la zone UAE4 et dans l'OAP SOGARIS que la zone SOGARIS fait l'objet de trois unités foncières.*

### Complément d'information

*Il est précisé dans le règlement (chapeau de la zone UAE4) que la Cité de la Gastronomie fait l'objet d'une OAP.*

## Appréciation de la Commissaire-enquêtrice

Ces précisions importantes ont bien été prises en compte.

**Remarques de la commissaire-enquêtrice**

Le SMVBV rappelle la nécessité de mise en conformité du PLU avec le SAGE de la Bièvre.

**Réponse de la mairie**

*Les demandes du SMBVB pourront être prises en compte partiellement.*

*En effet, le tracé du ru dans le PLU ainsi que les marges de retrait associées à ce tracé pourront être ajoutés sur le plan de zonage.*

*De même, la mention du SAGE plutôt qu'au SDAGE sera rectifiée dans les dispositions générales du règlement.*

*Cependant, appliquer un zonage de Zone Humide (NZH) sur le secteur du ru en lieu et place d'une protection du secteur en EBC (Espace Boisé Classé) viendrait fragiliser notre procédure de modification. La modification d'un EBC doit être compensée par un autre secteur EBC ; compensation qui ne peut être étudiée dans le temps imparti.*

*Nous proposons donc que la demande du SMBVB concernant le classement du secteur du ru en zone NZH fasse l'objet d'une autre procédure d'évolution du document d'urbanisme.*

*Le PLU citera le SAGE et la nécessité des projets d'être en conformité avec ce document.*

**Complément d'information**

*La modification du PLU prendra en compte la demande du SMBVB d'indiquer, sur le plan de zonage, le tracé du Ru ainsi que la bande de recul de 5m et 6m de part et d'autre de l'affluent.*

**Appréciation de la Commissaire-enquêtrice**

La mairie a bien saisi l'importance de se mettre rapidement en conformité avec le SAGE, et protéger les rives de ce ru qui prend sa source dans un parc de la ville.

Le tracé du Ru de Rungis et les bandes de protection de part et d'autre de son cours seront ajoutées dès à présent sur le plan de zonage.



**EXAMEN POINT PAR POINT DU PROJET DE 1<sup>ère</sup> MODIFICATION DU PLU  
AU VU DES OBSERVATIONS RECUEILLIES  
ET DES REPONSES APORTEES**

L'objectif de la 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de RUNGIS (94) est de :

- 1) toiletter le PLU suite à, la récente évolution législative
- 2) ajuster les OAP
- 3) ajuster le règlement de certaines zones,
- 4) préciser certaines prescriptions du règlement,
- 5) ajuster le plan de zonage,
- 6) intégrer de nouvelles annexes.

**- 1) toiletter le PLU suite à, la récente évolution législative**

Le règlement a été modifié, toutes les références au code de l'Urbanisme portent désormais la numérotation en vigueur.

*Aucune observation sur ce point auquel je donne un avis favorable.*

**- 2) ajuster les OAP**

**2.1 – OAP Secteur Robert Schuman –**

La modification porte sur la hauteur maximale autorisée côté impair de la rue Villefroy de Silly ***dans une bande de 25m à l'alignement*** et non plus à la limite séparative.

*Aucune observation sur ce point auquel je donne un avis favorable.*

**2.2 – OAP Secteur de La Fraternelle-**

La modification porte sur le remplacement du mot « *surface* » par le mot « **d'espaces** » éco-aménageables.

*Aucune observation sur ce point auquel je donne un avis favorable.*

**2.3 – OAP Quartier Montjean**

La modification porte sur un emplacement réservé pour en « **équipement public** » au lieu de « scolaire ».

*Aucune observation sur ce point auquel je donne un avis favorable.*

## 2.4- OAP Rue du Marché

Deux modifications :

2.4.1 hauteur maximum : il est ajouté « **soit 12 m au point le plus haut** » après la mention R+3.

2.4.2 implantation en cœur d'îlot, il est ajouté « **soit 9 m au point le plus haut** » après la mention R+2.

*L'Architecte des bâtiments de France a émis 4 observations concernant les hauteurs, les types de toiture, les clôtures, les couleurs.*

*Ses observations ont été prises en compte par la mairie dans le nouveau projet de règlement.*

## 2.5 - OAP SOGARIS : Construction en cœur de l'îlot .

**Observation n° 27 de SOGARIS** qui demande que soit rectifié le chapeau de la zone UAE4, précisant que SOGARIS fait l'objet de 3 unités foncières, et non 1.

Ce point a bien été pris en compte.

## 2.6- OAP Cité de la Gastronomie : Création de cette nouvelle OAP en zone UAE4

**Observation n° 10 de la Cité de la Gastronomie** : qui estime que la mise en œuvre de cette OAP en 2021 pourrait nécessiter de revoir les règles du PLU dans une autre procédure.

**Observation n° 35 de la DADT/SAME** l'OAP citée devrait être indiquée sur la carte qui localise les OAP

**Observation n° 36 de la DADT/SAME** propose une nouvelle rédaction du chapeau de la zone UAE

**Observation n° 10 de la Cité de la Gastronomie** : demande identique

**Observation n° 37 de la DADT/SAME** demande d'ajuster les art 9 et 10

**Observation n° 10 de la Cité de la Gastronomie** : demande identique

Ces observations sont bien prise en compte dans le nouveau projet de règlement..



### - 3) ajustement du règlement et de certaines zones,

#### - 3.1 – Lexique

Nombreuses observations sur les définitions et les illustrations qui les accompagnent. Il est nécessaire de reprendre ces définitions et leur illustration.

#### - 3.2 – dispositions transversales et erreurs matérielles

Observation ABF : sur les clôtures, les éléments techniques, les couleurs

#### - 3.3 – Zone UCV

#### - 3.4 – zone UR

#### - 3.5 – zone UAE1

#### - 3.6 – zone UAE2

#### - 3.7 – zone UAE7

#### - 3.8 – zone UE

Les différents ajustements sont nécessaires.

#### - 3.9 – zone AUM

S'agissant de la zone AUM, elle concentre le maximum des observations recueillies car les modifications proposées créent des restrictions très importantes sur le projet d'aménagement délivré en septembre 2019, et sur les différents programmes de promotion immobilière (certains permis de construire étant déjà déposés).

En effet, l'aménagement a fait l'objet depuis plus d'un an de réunions régulières entre les différents intervenants et la mairie, qui à aucun moment n'avait évoqué les dites modifications et restrictions qui semblent sortir du chapeau, tant les causes et les nécessités ne sont pas clairement exprimées et impactent sérieusement les projets approuvés déjà présentés aux élus et au public.

Il semble y avoir une incompréhension sur la notion d'aménagement « d'allées pairies », vastes espaces naturels paysagers, incluant les noues dont certaines sont très larges, et la notion d'espace public au sens strict (voirie).

Une définition de « l'allée-prairie » serait la bienvenue dans le lexique.

La mairie est revenue sur les contraintes et restrictions introduites dans le projet de modification n° 1, qui sont supprimées du nouveau règlement, et en particulier, le nouveau règlement autorise les balcons-terrasses en saillie sur les « allées-pairies » dans la zone AUM. Cette disposition sera transcrite sur le plan de zonage.

#### **- 4) ajustement du plan de zonage,**

- 4.1 - ajustement zone UCV2 et UR3
- 4.2 – ajustement zone UE
- 4.3 – création de secteurs de hauteur limitée
- 4.4 – arbres remarquables
- 4.5 – erreurs matérielles
- 4.6 – ajustement emplacement réservé en zone AUM

Ces différents ajustements sont nécessaires, tout en tenant compte des nombreuses observations, notamment sur la zone AUM.

#### **- 6) intégrer de nouvelles annexes.**

La liste des annexes concernées n'est pas jointe au dossier.



## **FORMALITES DE CLOTURE**

### **Clôture des registres**

Le 30 octobre 2019 à 17h30, à la fin de la 5<sup>ème</sup> permanence et à l'expiration du délai d'enquête, les 2 registres d'enquête ont été clos par mes soins.

Les registres contenaient les observations de **15** contributeurs. Certaines étaient manuscrites, d'autres étaient formulées dans des lettres ou des dossiers remis lors des permanences ou adressés par courrier.

Les observations déposées sur la boîte mail dédiée ont été imprimées et collées dans les registres au fur et à mesure de leur arrivée.

De leur examen, j'ai identifié **58** observations élémentaires, chacune ne portant que sur un point précis.

### **Notification des observations au responsable du projet**

Conformément à la législation en vigueur (art. R. 123-18 du Code de l'Environnement, modifié par le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011-art. 3), j'ai transmis au chef du service Urbanisme de la ville de Rungis, le 4 novembre 2019, la liste chronologique des observations élémentaires consignées sur les registres, ainsi que leur regroupement par thèmes, sous forme de tableaux, avec une brève synthèse.

### **Mémoire en réponse**

La mairie de Rungis m'a transmis par courriel, le 21 novembre 2019 son mémoire en réponse sur chacun des thèmes identifiés ( le document envoyé par voie postale n'a été distribué que le 29/11).

Ce document succinct et peu précis a été complété par la communication, le 29 novembre, du document de travail réalisé par le bureau d'études pour répondre aux décisions prises par le maire après la réunion de la commission municipale du PLU. Bien que ne faisant pas partie formellement du mémoire en réponse, j'ai décidé de le considérer comme une annexe, car il apportait des réponses précises claires et détaillées et montrait bien la volonté de la Ville de sécuriser les projets d'aménagement.

## **Rapport**

Après contrôle des registres, analyse du dossier, des observations du public,  
le présent rapport comprend 3 parties :

- 1 - le rapport de l'enquête
- 2 - les conclusions motivées et l'avis de la commissaire-enquêtrice
- 3 - les annexes et pièces jointes

Un tiré à part des conclusions motivées et de l'avis de la commissaire enquêtrice est joint au rapport.

## **Transmission du rapport**

Une réunion avec le Maire et la directrice de l'Urbanisme a été fixée le 2 décembre à 11h, pour remise et commentaire du rapport. Le même jour, le rapport a été déposé par mes soins à la Préfecture du Val de Marne et au Tribunal Administratif de Melun.



## CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

### Procédures

L'enquête publique relative à la 1ère modification du PLU de la ville de Rungis a été organisée du 1<sup>er</sup> au 15 octobre inclus, aux heures d'ouverture de la mairie, soit pendant **15 jours consécutifs**, par l'arrêté n° A 2019-363 du 19 septembre 2019 de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

**Elle a été prolongée de 15 jours**, jusqu'au 30 octobre inclus, sur décision de la Commissaire-enquêtrice.

Par décision n° E19000087/77 du 19 juin 2019 le Tribunal Administratif de Melun a désigné Madame Marie-Françoise BLANCHET en qualité de commissaire-enquêtrice.

La publicité de l'ouverture de l'enquête a été convenablement réalisée.

Le maire n'a pas établi le certificat d'affichage prescrit, mais la police municipale a dressé 2 constats d'affichage.

Le projet de modification est compatible et prend en compte les orientations fondamentales des documents de niveau supérieur.

Le dossier était conforme à la législation, cependant le délai de saisine des PPA (3 mois) n'a pas été respecté.

Les Services de l'Etat et la MRAe ont transmis leurs avis, observations et réserves, sur le projet de modification n° 1 du PLU.

La commissaire enquêtrice s'est rendue sur le terrain pour visualiser les secteurs des OAP ainsi que les divers lieux faisant l'objet des observations du public.

**L'enquête publique a rempli son objet, au regard du nombre des contributions et observations du public.**

**Le dossier papier, comportant 186 pages** a pu être librement consulté par le public en dehors des permanences de la commissaire-enquêtrice, au point d'accueil de la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier numérique était consultable sur le site internet de la mairie.

Il n'a pas été ouvert de registre dématérialisé, ni de boîte courriel exclusivement consacrée à l'enquête publique.



La boîte mail du Service Urbanisme permettait aux contributeurs de déposer leurs observations par voie numérique, mais cette organisation ne permettait pas au public de consulter en ligne les observations déposées par les autres contributeurs.

**Les 15 contributeurs se sont exprimés** sous forme d'observations inscrites dans les registres et de courriers et dossiers déposés lors des permanences de la commissaire-enquêtrice, ou sur la boîte mail du Service Urbanisme (60 pages). Tous ces documents ont été collés dans les 2 registres.

Après étude et analyse, ces observations ont été déclinées en **58 observations** élémentaires, chacune ne portant que sur un point particulier.

La liste des observations élémentaires, par ordre chronologique, et leur classement par thèmes ont été transmises au maire par la commissaire-enquêtrice, sous forme de tableaux, accompagnés d'une courte synthèse le 4 novembre 2019.

Le mémoire en réponse a été transmis à la Commissaire enquêtrice par courriel le 21 novembre 2019 et par courrier postal reçu le 29 novembre. Il apportait des réponses succinctes mais assez floues sur tous les thèmes.

Toutes les facilités ont été accordées à la commissaire-enquêtrice par le service Urbanisme, tant pour la tenue des permanences que pour toutes les informations supplémentaires dont elle a fait la demande.

### **Etude du dossier relatif au projet de modification n° 1 du PLU de Rungis.**

Les différents objectifs énoncés dans l'arrêté portant organisation d'une enquête publique pour la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Rungis ont été examinés point par point :

- Le toilettage du règlement suite à la récente évolution législative a bien été réalisé.
- Les OAP ont été ajustées et une nouvelle OAP « Cité de la Gastronomie » a été créée.
- Le plan de zonage a bien été ajusté, en tenant compte des observations présentées par différents contributeurs.
- L'ajustement de certaines zones a été réalisé conformément au dossier de modification présenté.
- Des précisions ont été apportées au Règlement.
- Il n'a pas été présenté de liste d'annexes à ajouter.

**S'agissant de POAP « plaine de Montjean-Est », et de l'ajustement de la zone AUM**, un secteur signalé par une pastille sur le SDRIF, les modifications proposées dans le règlement n'avaient jamais été évoquées par la mairie pendant la phase d'étude de l'aménagement, des concours d'architectes et de sociétés de promotion immobilières, qui ont toutes travaillé sur le PLU de 2015.

Des réunions régulières et des ateliers ont régulièrement réuni ces différents acteurs et la mairie depuis plus d'un an sans qu'il en soit question.

L'apparition soudaine de modifications inattendues, remettant en question les éléments de base sur lesquels avaient eu lieu les concours et sélections d'architectes et de sociétés de promotion immobilière a beaucoup choqué les différents intervenants, estimant que l'impact négatif sur les projets pouvait les remettre en question, nuire à leur commercialisation et provoquer des retards dans leur réalisation.

Les observations relatives à la zone AUM sont les plus nombreuses et les plus documentées, et m'ont paru extrêmement sérieuses.

La Mairie les a prises en considération. Si cela n'apparaissait pas clairement dans le mémoire en réponse de la mairie, les choses sont parfaitement claires et exprimées dans le nouveau règlement en cours d'élaboration par le bureau d'études suite aux décisions du maire, après consultation de la commission PLU de la commune. Ce document m'a été communiqué le 29 novembre, et je l'ai considéré comme une annexe au mémoire en réponse.

**Cette enquête a présenté un certain nombre de difficultés :**

- Durée trop courte (15 jours) de l'enquête envisagée. Même si la MRAe n'exige pas la réalisation d'une enquête environnementale, il est préférable qu'un enquête soit organisée sur une période d'1 mois, qui permet mieux au public d'en avoir connaissance et de s'exprimer.
- Erreur matérielle dans la liste des PPA auxquelles la notification a été adressée, nécessitant une prolongation de l'enquête de 15 jours.
- Légèreté dans la composition du dossier, où le plan de zonage initial figurait sur 2 photocopies format A3 peu lisibles et comportant des recouvrements de zones faussant la consultation.



## AVIS

Après l'étude point par point du dossier de modification N°1 du PLU de Rungis,  
des observations recueillies et des réponses apportées par la mairie,  
pour l'ensemble des raisons détaillées dans les conclusions qui précèdent et qui  
sont détaillées dans le corps du rapport,  
je considère que l'enquête publique a rempli son objet,  
et je donne un

### **avis favorable**

au projet de 1ère modification du PLU de Rungis.

Fait à Saint Maur des Fossés le 30 novembre 2019

**Marie-Françoise Blanchet**  
Commissaire-enquêtrice





## PIECES JOINTES ET ANNEXES



## PIECES JOINTES

- 1 Lettre du maire de Rungis au Tribunal Administratif de Melun demandant la désignation d'un commissaire-enquêteur, du 3 juin 2019.
- 2 Décision N° E19000087/77 du 19 juin 2019 du Tribunal Administratif de Melun, désignant Madame Marie-Françoise Blanchet comme commissaire-enquêtrice.
- 3 Arrêté de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° A 2019-363 du 19 septembre 2019 organisant l'enquête publique relative à la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Rungis.
- 4 Prolongation de l'enquête  
Courriels échangés



ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC TERRITORIAL  
Grand-Orly  
49 rue André Bonin  
94940  
94940 Orly aéroport index

Nos tél. 01 45 12 80 77 C.T.E.R. D.U.M. F.A.D. (V.B. - D. M. C. N. S. S.)  
N° siret 219 06 16 07000000  
N° siret active par : Les réseaux RCSA2  
Site Web : [www.gro-sb.fr](http://www.gro-sb.fr)  
Tél : 01 45 12 80 77

Orly, le 3 juin 2019

Tribunal Administratif de Melun  
43 rue du Général De Gaulle  
77008 MELUN

Objet : Désignation d'un commissaire enquêteur pour le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rungis.  
P.J. Arrêté n°A2018-320 du conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre du 30 novembre 2018.

Madame la Présidente du Tribunal administratif,

Je viens vous informer, par le présent courrier, du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rungis, prescrit par arrêté n°A2018-320 du conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre, en date du 30 novembre 2018.

Conformément à l'article L.123-10 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU doit être soumis à enquête publique.

En vue d'approuver la modification du PLU en fin d'année 2019, je souhaiterais que l'enquête publique puisse se dérouler en septembre. Dans l'éventualité où cette modification du PLU ne soit pas soumise à évaluation environnementale, pourriez-vous envisager de réduire la durée de l'enquête à 15 jours ?

A titre de résumé technique, je joins au présent courrier l'arrêté de prescription de modification du PLU susvisé.

Ainsi, en application de l'article R.123-5 du code de l'environnement, je vous saurai gré de bien vouloir nommer un commissaire enquêteur pour l'objet et la durée de l'enquête susmentionnés. Nous conviendrons avec ce dernier des modalités d'organisation de l'enquête : lieu, permanences et réunion d'information si besoin.

Le service mentionné en référence reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire à ce sujet.

Dans l'attente d'un retour de votre part, je vous prie de bien vouloir agréer, Madame la Présidente, nos salutations distinguées.



Michel Leprêtre

Président

Michel Leprêtre  
Président



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

18/06/2019

N° E19000087 /77

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF

**Décision désignation commissaire**

Vu enregistrée le 08/06/2019, la lettre par laquelle le président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rungis ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

Vu la décision en date du 1<sup>er</sup> octobre 2015, par laquelle la présidente du Tribunal a donné délégation à Mme Nathalie Mullié, vice-présidente du Tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévus par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Madame Marie-Françoise BLANCHET est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée au président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, à la commune de Rungis et à Madame Marie-Françoise BLANCHET.

Fait à Melun, le 18/06/2019.

La vice-présidente déléguée,

  
N. MULLIÉ

GRAND  
ORLY  
SEINE  
BIÈVRE  
MFB

## Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

ARRETE n°A2019-366 en date du 19 septembre 2019

**Objet : Arrêté portant organisation de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Rungis**

Le Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2121-29,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.5219-5 relatif à la compétence en matière de plan local de l'urbanisme, exercée de plein droit par l'Établissement public territorial depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016,

Vu le décret n°2015-1885 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial « Grand Orly Seine Bièvre » dont le siège est à Vitry-sur-Seine,

Vu le Code de l'Urbanisme et les articles L.153-36 à 44 relatifs à la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme,

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

Vu la délibération n° 15-099 en date du 14 décembre 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Rungis,

Vu l'arrêté n°A2018-320 en date du 30 novembre 2018 prescrivant le lancement de la procédure de modification n°1 du PLU de Rungis,

Vu la décision du 19 juin 2019 de Madame la présidente du tribunal administratif de Melun de nommer Madame Marie-Françoise BLANCHET en tant que commissaire enquêteur,

Considérant la nécessité de modifier le PLU de la Commune de Rungis, notamment ajuster le règlement de certaines zones, préciser certaines prescriptions du règlement et de rectifier le plan de zonage,

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,

Considérant par ailleurs que les modifications envisagées sont de nature à :

- Diminuer les possibilités de construire dans une zone urbaine,

Considérant dès lors que la procédure à engager est celle de la modification de droit commun,

Arrête

**Article 1<sup>er</sup> :** Il sera procédé à une enquête publique concernant la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Rungis du 1<sup>er</sup> au 15 octobre 2019, soit pendant une durée de 15 jours consécutifs.

ABLON-SUR-SEINE | ARCUEIL | ATHIS-MONS | CACHAN | CHEVILLY-LARUE | CHOISY-LE-ROI | FRESNES | GENTILLY | IVRY-SUR-SEINE | JUVISY-SUR-ORGE |  
L'HAY-LES-ROSES | LE KREMLIN BICÊTRE | MORANGIS | ORLY | PARAY-VIEILLE-POSTE | RUNGIS | SAVIGNY-SUR-ORGE | THIAIS |  
VALENTON | VILLEJUIF | VILLENEUVE-LE-ROI | VILLENEUVE-SAINT-GEORGES | VIRY-CHATILLON | VIRY-SUR-SEINE

MFB



**Article 2 :** La présidente du tribunal administratif de Melun a désigné Madame Marie-Françoise BLANCHET en tant que commissaire enquêteur.

**Article 3 :** Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à l'hôtel de Ville de Rungis pendant toute la durée de l'enquête, 1er au 15 octobre inclus :

- Les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h (sauf le 7<sup>er</sup> octobre. Accueil de l'hôtel de Ville fermé de 9h à 12h),
- Les mardi de 9h à 12h et de 13h30 à 19h,
- Les samedi de 9h à 12h
- à l'exception des dimanches et des jours fériés

L'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement sera joint au dossier d'enquête publique.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique à l'hôtel de ville de Rungis, 5 rue Sainte-Geneviève, 94150 RUNGIS dès la publication du présent arrêté.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site de la Commune de Rungis à l'adresse suivante : [www.rungis.fr](http://www.rungis.fr)

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, avis, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance à la commissaire enquêteur à l'hôtel de Ville de Rungis au 5 rue Sainte-Geneviève, 94150 RUNGIS.

Le public pourra également formuler ses observations, avis, propositions et contre-propositions à l'adresse mail suivante : [urbanisme@ville-rungis.fr](mailto:urbanisme@ville-rungis.fr)  
Ces avis seront joints au registre d'enquête.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

**Article 4 :** La commissaire enquêteur sera présente à l'hôtel de ville pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le 1<sup>er</sup> octobre de 16h à 19h,
- le 9 octobre de 14h à 17h,
- le 15 octobre de 16h à 19h.

**Article 5 :** A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par la commissaire enquêteur.

**Article 6 :** Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur transmettra à la Commune de Rungis, pour le compte de l'Etablissement Territorial GOSB, le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Melun.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L.123-15 et R.123-19 du code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Rungis et sur le site Internet [www.rungis.fr](http://www.rungis.fr) pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**Article 7 :** Le conseil territorial se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.

## Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

**Article 8 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site Internet de la Ville de Rungis [www.rungis.fr](http://www.rungis.fr)

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches à la mairie et en tous lieux habituels, à savoir les panneaux administratifs. L'avis sera également affiché sur les lieux d'accueil de projets structurants.

**Article 9 :** L'arrêté n° A2019-363 du 10 septembre 2019 est abrogé à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

**Article 10 :** Monsieur le Directeur général des services de l'EPT est chargé de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera faite à :

À Orly, le 19 septembre 2019

Le Président de l'Etablissement  
Public Territorial,  
Michel Leprêtre

**Le Président**

- = certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte ;
- = informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification

Notifié le :  
Envoyé en préfecture le :  
Affiché le :

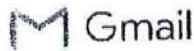
ABLON-SUR-SEINE|ARCUEIL|ATHIS-MONS|CACHAN|CHEVILLY-LARUE|CHOISY-LE-ROI|FRESNES|GENTILLY|IVRY-SUR-SEINE|JUVISY-SUR-ORGE|  
L'HAY-LES-ROSES|LE KREMLIN BICÊTRE|MORANGIS|ORLY|PARAY-VIEILLE-POSTE|RUNGIS|SAVIGNY-SUR-ORGE|THIAIS|  
VALENTON|VILLEJUIF|VILLENEUVE-LE-ROI|VILLENEUVE-SAINT-GEORGES|VIRY-CHATILLON|VITRY-SUR-SEINE



# PROLONGATION DE L'ENQUETE

10/10/2019

Gmail - Fwd: Enquête publique modification PLU de Rungis



marie-francoise blanchet <mfb Blanchet45@gmail.com>

**Fwd: Enquête publique modification PLU de Rungis**

3 messages

Marie-Françoise Blanchet

10 octobre 2019 à 01:35

----- Forwarded message -----

De : **BRODIN Olivier (Chef de la MT 12) - DRIEA IF/UD94/SPAD/MT** <olivier.brodin@developpement-durable.gouv.fr>

Date: mer. 9 oct. 2019 à 17:13

Subject: Enquête publique modification PLU de Rungis

To: <mfb Blanchet45@gmail.com>

Cc: VENEAU Marie-Christine - DRIEA IF/UD94/SPAD/MT <Marie-Christine.Veneau@developpement-durable.gouv.fr>, THORIS Martin (Chargé d'études) - DRIEA IF/UD94/SPAD/MT <martin.thoris@developpement-durable.gouv.fr>, LE WELLER Pia (Adjointe au Chef de service de la planification et de l'aménagement durable) - DRIEA IF/UD94/SPAD <pia.le-weller@developpement-durable.gouv.fr>

Madame la commissaire enquêteur,

L'enquête publique concernant la modification n°1 du PLU de Rungis est en cours. Je vous informe que l'État n'a pas été notifié au préalable de cette modification en tant que Personne Publique Associée, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

Le dossier nous a effectivement été transmis tardivement par courrier électronique en date du 2 octobre par la ville de Rungis. Dans ce contexte nous vous sollicitons pour un délai de 15 jours, afin que nous puissions effectuer notre instruction dans de bonnes conditions.

Cordialement,



Olivier Brodin


Responsable de la mission territoriale ouest (T12)

DRIEA-IF/UD94/SPAD

0149802669

DIRECTION RÉGIONALE ET INTERDÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT  
12-14 Rue Des Archives 94011 CRETEIL CEDEX

driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

 Pensez environnement ! N'imprimez ce message que si c'est vraiment nécessaire

marie-francoise blanchet  
À : Rosaz Laurence <l.rosaz@ville-rungis.fr>

10 octobre 2019 à 02:10

à Madame Laurence Rosaz, service Urbanisme de la ville de Rungis (94)

chère Madame  
Je vous transfère le message reçu ce soir de la DRIEA, qui demande une prolongation de l'enquête pour 15 jours.  
(envoi de la DRIEA à 17:13... mais je n'ai pu en prendre connaissance que vers 0h00)

Compte-tenu de l'erreur de vos services qui ont oublié d'inclure la DRIEA dans la liste des destinataires du courriel de notification préalable aux PPA, je me dois d'accepter sa demande.

**Je prends donc la décision de prolonger l'enquête de 15 jours, soit jusqu'au mercredi 30 octobre 2019.**

Dans cet intervalle je tiendrai une permanence le mercredi 23/10 de 14h à 17h ET le mercredi 30 de 16h à 19h.

La décision de prolongation de l'enquête devant intervenir au plus tard 8 jours avant la fin de l'enquête, et n'ayant été saisie que très tardivement ce soir,

<https://mail.google.com/mail/u/177k=91e936bed6&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1648960722093594795&siml=msg-f%3A1646960...> 1/2

10/10/2019

Gmail - Fwd: Enquête publique modification PLU de Rungis

2

le délai réglementaire est extrêmement contraint pour procéder à la publicité relative à cette prolongation, qui doit intervenir au plus tard 8 jours avant la fin de l'enquête initialement prévue.

Il vous appartient donc de procéder sans délais à la publicité de l'avis de prolongation pour informer le public, conformément à l'article R123-11. A noter que la législation n'impose pas la publication d'un nouvel arrêté. Je vous laisse le soin de remettre une copie de ce message à Mr le Maire de Rungis.

J'informe la DRIEA de ma décision, dont je rends également compte au Tribunal Administratif de Melun.

Salutations

Maria-Françoise BLANCHET  
Commissaire enquêtrice  
[Texte des messages précédents masqué]

marie-francoise blanchet <[redacted]>  
Brouillon

10 octobre 2019 à 02:28

----- Forwarded message -----

De : marie-francoise blanchet <[redacted]>  
Date: jeu. 10 oct. 2019 à 02:10  
Subject: Fwd: Enquête publique modification PLU de Rungis  
To: Rosaz Laurence <l.rosaz@ville-rungis.fr>  
[Texte des messages précédents masqué]

<https://mail.google.com/mail/u/1?ik=91e938bed6&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1646960722093594795&siml=msg-f%3A1646960...> 2/2



21/10/2019

Gmail - PROLONGATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DE RUNGIS

M Gmail

marie-francoise blanchet <mfblanchet45@gmail.com>

3

## PROLONGATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DE RUNGIS

2 messages

10 octobre 2019 à 02:27

marie-francoise blanchet <[redacted]>

À : olivier.brodin@developpement-durable.gouv.fr  
Cc : VENEAU Marie-Christine - DRIEA IF/UD94/SPAD/MT <Marie-Christine.Veneau@developpement-durable.gouv.fr>, "THORIS Martin (Chargé d'études) - DRIEA IF/UD94/SPAD/MT" <martin.thoris@developpement-durable.gouv.fr>, "LE WELLER Pia (Adjointe au Chef de service de la planification et de l'aménagement durable) - DRIEA IF/UD94/SPAD" <pia.le-weller@developpement-durable.gouv.fr>, Rosaz Laurence <l.rosaz@ville-rungis.fr>

Monsieur

Je viens seulement de prendre connaissance de votre message courriel concernant votre demande de prolongation de l'enquête publique relative à la 1ère modification du PLU de la ville de Rungis, que vous m'avez envoyé ce mercredi 9 octobre à 17:13.

Compte tenu des raisons invoquées,

**J'ai décidé de prolonger l'enquête de 15 jours, soit jusqu'au 30 octobre 2019.**

Dans cet intervalle je tiendrai une permanence le mercredi 23/10 de 14h à 17h  
ET le mercredi 30 de 16h à 19h.

J'en ai informé la Mairie de Rungis /service urbanisme, afin qu'il procède à la publicité obligatoire de l'information de cette prolongation, malgré les difficultés résultant de la brièveté du délai, cette information devant être faite au plus tard 8 jours avant la fin de l'enquête initialement prévue.

J'informe également le Tribunal administratif de Melun de ma décision.

Salutations

Marie-Françoise BLANCHET  
commissaire-enquêtrice

BRODIN Olivier (Chef de la MT 12) - DRIEA IF/UD94/SPAD/MT <olivier.brodin@developpement-durable.gouv.fr> 18 octobre 2019 à 11:30

Répondre à : olivier.brodin@developpement-durable.gouv.fr  
À : marie-francoise blanchet <[redacted]>  
Cc : VENEAU Marie-Christine - DRIEA IF/UD94/SPAD/MT <Marie-Christine.Veneau@developpement-durable.gouv.fr>, "THORIS Martin (Chargé d'études) - DRIEA IF/UD94/SPAD/MT" <martin.thoris@developpement-durable.gouv.fr>, "LE WELLER Pia (Adjointe au Chef de service de la planification et de l'aménagement durable) - DRIEA IF/UD94/SPAD" <pia.le-weller@developpement-durable.gouv.fr>

Madame,

Je vous remercie de votre décision de prolongation de l'enquête publique. Cela nous a permis de prendre le temps nécessaire à l'instruction du dossier de modification du PLU de Rungis.

Nous avons pu interroger les services de l'État et notamment l'Unité Départementale de l'Hébergement et du Logement (UDHL) de la DRIHL sur cette modification. Le point qui avait attiré notre attention concernant la suppression du bonus de constructibilité sur les hauteurs des constructions ne semble pas poser de difficultés pour la dynamique de construction de logements sociaux.

En conséquence, je vous informe que l'UDEA94 n'a pas de remarques à vous faire connaître sur cette procédure.

Par ailleurs, pour votre information l'EPA ORSA qui est aménageur sur la zone AUM va saisir l'opportunité de la prolongation de l'enquête publique pour y participer.

Cordialement,

Olivier Brodin

<https://mail.google.com/mail/u/17ik=91e936bed6&view=pt&search=all&permthid=thread-a%3Ar6292774268490339471&siml=msg-a%3Ar65288...> 1/2





# ANNEXES

- 1 **Transmission des observations recueillies**
- 2 **Observations classées par thèmes et synthèse**
- 3 **Mémoire en réponse**
- 4 **Publicité de l'enquête  
Constats d'affichage**

**Marie-Françoise BLANCHET**  
*Commissaire-enquêtrice*

**Monsieur le Maire de Rungis**  
**(Direction de l'Urbanisme)**

Saint Maur des Fossés le 4 novembre 2019

**Objet :** 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Rungis (94)

**Références :** Arrêté de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre  
n° : A2019-363 du 10 septembre 2019

- ordonnance n° E 19000087 /77 - du 19 juin 2019 de Mme la Présidente  
du Tribunal Administratif de Melun

**Pièces Jointes :** - liste des observations du public recueillies du 1<sup>er</sup> au 30 octobre 2019  
- synthèse par thèmes des observations recueillies

Monsieur le Maire

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous transmettre la synthèse des observations recueillies durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 1<sup>er</sup> au 30 octobre 2019.

Elle se compose de 2 documents :

- liste des observations du public portées sur les 2 registres d'enquête du 1<sup>er</sup> au 30 octobre 2019,
- le regroupement de ces observations classées par thèmes, avec pour chaque thème mes commentaires de synthèse.

Le même article précise que le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire son mémoire en réponse.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération.

**Marie-Françoise BLANCHET**  
**Commissaire-enquêtrice**

## LISTE CHRONOLOGIQUE DES OBSERVATIONS ELEMENTAIRES

<i>n o</i>	<i>contributeur Mr ou Mme Ou Société</i>	<i>Observation</i>
1	EISSLER	Satisfaite que la modification du PLU intègre la rectification de l'erreur de zonage concernant sa parcelle ( H96/ 8 rue Ste Geneviève) reclassée en UCV2.
2	BRODIN DRIEA	<i>Courriel 1 page</i> Demande que l'enquête soit prolongée de 15 jours au motif que la DRIEA n'a été informée de l'enquête qu'après le début de celle-ci.
3	FAMELLI Sté.SOGARIS	Venue consulter le dossier et le plan de zonage. Constate que le plan de zonage figurant au dossier est un collage de 2 feuilles A3 mal assemblées et que ce document est faux (superpositions ne correspondant pas au cadastre)
4	NAJJAR SCI Antoine Najjar père et fils	<i>Dépose un dossier constitué de 9 pages et 2 plans</i> relatif à la parcelle cadastrée AL 71 sur laquelle son activité commerciale (restaurant) est installée depuis les années 60. Après l'arrivée de la SILIC en 1969, (devenue ICADE), de nombreuses sociétés se sont installées dans le parc d'activités, mais il n'y avait pas d'hôtel, ce qui a poussé le propriétaire à agrandir son exploitation en construisant un hôtel de 28 chambres en 1988. Depuis d'autres hôtels se sont installés à Rungis, mais à l'opposé dans la zone Delta. Le parc Icade-Orly-Rungis représente 392.000m <sup>2</sup> de bureaux et activités, 70 immeubles, plus de 220 locataires, avec un potentiel de développement de 600.000m <sup>2</sup> supplémentaires. 16.000 personnes y travaillent. Notre Hotel-restaurant est le seul de la zone sud de Rungis qui regroupe un grand nombre d'entreprises demandeuses d'hébergement hôtelier. Il est situé à moins de 500m de la gare RER C « Rungis-La Fraternelle » et du tramway T7.
5	NAJJAR SCI Antoine Najjar père et fils	Lors de l'établissement du PLU de 2015 notre établissement a été classé en zone UR3, ce que nous n'avons pas à l'époque remarqué. Ce classement empêche son évolution pour permettre de répondre à l'évolution des zones UCV3 et UAEI. Les conclusions du rapport d'enquête relatif au PLU de 2015 prévoyait « le renouvellement urbain sur les franges du parc Icade, pour se diversifier et s'ouvrir à la ville ainsi que sous la forme d'extension urbaine sur la plaine de Montjean, les Malouines et les terrains au sud de la gare « la Fraternelle ».
6	NAJJAR SCI Antoine Najjar père et fils	Lors du passage au PLU en 2015 les extensions urbaines en question ont été autorisées en zones UEAI et UCV3, qui nous entourent, alors que nous avons perdu énormément de constructibilité.



7	NAJJAR <i>SCI Antoine Najjar père et fils</i>	Nous demandons de bien vouloir classer notre parcelle en UAE2, comme tous les autres hôtels de Rungis (zones d'activité à forte densité hôtelière) permettant de se renforcer et de répondre à l'évolution des besoins, ce qui permettrait de créer 3 emplois.
8	NAJJAR <i>SCI Antoine Najjar père et fils</i>	La ville de Rungis a accepté, dans le dossier mis à l'enquête, la modification de zonage d'une parcelle, 8 rue Ste Geneviève, qui passe de zone UE à UCV2, donc la modification que nous demandons ne devrait pas poser de problème pour notre parcelle qui passerait de UR3 à UAE2.
9	Stéphanie DAUMAIN <i>Cité de la gastronomie Paris-Rungis</i>	<u>Courrier de 2 pages adressé à la commissaire-enquêtrice en mairie.</u>  Le chapeau du règlement de la zone UAE4 mériterait d'être modifié pour bien distinguer son application sur l'unité foncière de la SOGARIS de celle sur le secteur de la Cité de la Gastronomie en adéquation avec l'OAP. La rédaction de ce chapeau pourrait être modifiée comme suit : <i>« la zone UAE4 correspond d'une part au secteur de la SOGARIS qui fait l'objet d'une seule unité foncière (...) La zone accueille également le projet de Cité de la Gastronomie qui comprendra une nouvelle offre d'activités, de commerces, de bureaux et d'hébergement. Cette zone fait l'objet d'une OAP »</i>
10	Stéphanie DAUMAIN <i>Cité de la gastronomie Paris-Rungis</i>	Les articles 9 et 10 pourraient être ajustés en cohérence avec les orientations d'aménagement particulières : Art 9 : <i>« L'emprise au sol maximum est fixée à 60% de l'unité foncière, et devront par ailleurs être respectés les principes d'implantation fixés dans les OAP. »</i> Art 10 <i>« la hauteur maximale des constructions est fixée sur le document graphique et dans les OAP »</i>
11	Stéphanie DAUMAIN <i>Cité de la gastronomie Paris-Rungis</i>	Si l'OAP est conforme à l'avancement des études et du projet de la Cité de la Gastronomie Paris-Rungis, j'attire votre attention sur le fait que la mise en œuvre à échéance de 2021 de ce projet culturel et éducatif important pour l'ensemble de la Métropole et de la Région Île de France pourrait nécessiter de revoir les règles du PLU dans une autre procédure.
12	Ghislaine FINAZ <i>Architecte des Bâtiments de France Direction Régionale des Affaires Culturelles IDF</i>	<u>Courrier de 2 pages</u> <u>OAP rue du Marché</u> : indiquer 9m ou 12m au point le plus haut limite la création architecturale et va conduire les promoteurs à mettre en place des toitures terrasses. Or dans ce contexte pavillonnaire, il serait adéquat de trouver des pans de toiture. De plus construire en front de rue est inadapté, compte tenu des constructions de la rue, toutes en retrait.



13	Ghislaine FINAZ Architecte des Bâtiments de France Direction Régionale des Affaires Culturelles IDF	<u>Ajustement du règlement</u> : Définition de « edicule technique » (p18) : garde corps et lignes de vie, antennes de télévision et paratonnerres, grilles de séparation des jardins sur le toit, pare-vue, ne peuvent être assimilés à des édifices. Le dictionnaire Larousse et le dictionnaire du BTP s'accordent à définir « edicule » comme une petite construction. Il devrait donc être écrit : « <i>point le plus haut : il s'agit du point le plus haut de la construction, y compris les édifices techniques et autres émergences</i> ».
14	Ghislaine FINAZ Architecte des Bâtiments de France Direction Régionale des Affaires Culturelles IDF	<u>Dispositions transversales et erreurs matérielles</u> : Art II : toutes zones « clotures et éléments techniques » (p25) : il devrait être ajouté : « <i>il est interdit d'occulter la grille ou le portail composé d'une grille, par tout système occultant non pérenne : plastique, canisses, ou haies artificielles en rouleau</i> ».
15	Ghislaine FINAZ Architecte des Bâtiments de France Direction Régionale des Affaires Culturelles IDF	<u>suite) Art II.3</u> : il est écrit p31 « les différentes couleurs des façades (maçonneries, menuiseries, encadrement, volets, etc. ...) doivent s'harmoniser entre elles sur la base du nuancier suivant. » Il devrait être précisé de quel nuancier il s'agit et où il peut être consulté. Pour les volets roulants, il devrait être ajouté : « <i>les caissons et les coulisses des volets roulants doivent être dissimulés à l'intérieur des constructions</i> » Les volets roulants devraient être de teinte soutenue (beige, gris ou autres et non blanc pur.
16	Anne MAIKOVSKY Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis – Seine-Amont	<u>Courrier de 2 pages</u> Présentation du projet d'aménagement de l'agro-quartier de la Plaine Montjean, zone AUM. Souligne que certaines dispositions prévues dans le projet de modification du PLU auraient un impact certain sur le projet de construction du lotissement dont les demandes de permis de construire de 9 lots sont aujourd'hui en cours d'instruction, et par conséquent sur l'avancement du projet urbain, notamment : 1) <u>La suppression de saillies</u> à l'alignement ou en débord des voies et emprises publiques inscrites aux dispositions générales 2) <u>Le calcul de la hauteur des bâtiments</u> ( article AUM.I0)
17	Anne MAIKOVSKY Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis – Seine-Amont	Les évolutions vont à l'encontre d'un travail collaboratif menée en ateliers sur l'année 2019, réunissant les constructeurs et concepteurs, la ville, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et l'EPA ORSA et visant à concevoir un projet d'éco-quartier. Dans ce cadre, <u>des balcons</u> de largeur généreuse ont été souhaités pour faire profiter les habitants de larges allées-pairies publiques prévues entre les constructions créant des percées visuelles depuis la ville existante. Le projet urbain global prévoit d'atteindre un objectif de 50% de taux de couverture des besoins d'électricité par la production photovoltaïque, ce qui nécessite pour certains lots la mise en place de dispositifs en toiture, jusqu'à présent exclus du calcul des hauteurs. Ce projet urbain global et l'ensemble des projets ont été présentés aux habitants de la commune lors d'une réunion publique en juillet 2019. Demande que le projet de PLU présenté tienne compte de ces différents éléments.



18	Anne-Marie DUEL URBAN COOP	<p><i>Courrier de 4 pages incluant des photos</i> - Dossier de présentation du projet immobilier « les Prairiales », lot A7, plaine Montjean (zone AUM)</p> <p><u>Souligne</u> que plusieurs points du projet de modification du PLU pourraient être en contradiction avec le permis de construire déposé le 27 septembre 2019 et qui fait partie du projet de plus grande importance de l'agro-quartier de la Plaine Montjean Est.</p>
19	Anne-Marie DUEL URBAN COOP	<p>A l'issue de la sélection des architectes pour chaque maître d'ouvrage un travail de plus d'un an a été organisé par les différentes équipes, respectant le PLU, les fiches de projet de certains lots.</p> <p>Le permis d'aménager n° 094 065 19 W6001 a été obtenu.</p>
20	Anne-Marie DUEL URBAN COOP	<p>Le permis de construire a été déposé conforme au PLU en vigueur et au permis d'aménager et bénéficie d'une réflexion d'ensemble et par lot aboutie à l'issue de plusieurs ateliers de co-conception menés par la Ville de Rungis, l'aménageur OPA-Orsa, l'urbaniste Claire SCHORTER et du cabinet d'études en développement durable AMOES ainsi que l'ensemble des maîtres d'ouvrage et des architectes sélectionnés, en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>une présentation d'échantillons</li> <li>Une présentation aux élus du conseil municipal</li> <li>D'une présentation en réunion publique le 3 juillet 2019</li> <li>Une conformité au projet urbain dans les orientations données à la zone AUM constituée de logements diversifiés et d'une population variée ( le lot A7 est majoritairement composé de logements en accession sociale à la propriété)</li> </ul>
21	Anne-Marie DUEL URBAN COOP	<p><u>Nous trouvons incohérentes les modifications</u> suivantes proposées, notamment au regard du lot A7 mais également pour les projets à venir</p> <p>Page 7, articles 6,7,8, applicables en toutes zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-« en cas de création de saillies, peut être considéré comme alignement la projection verticale au sol des saillies, à condition que la profondeur des saillies par rapport au nu de la façade soit inférieure ou égale à 0,6m de profondeur .</li> <li>-les saillies de type balcon ou terrasse ne sont pas autorisées à l'alignement des voies et emprises publiques. »</li> </ul> <p>Or pour le bâtiment A7-2 il est prévu la construction de balcons filants de 1,80 à 1,85 m de profondeur, supportés par des poteaux constituant une emprise bâtie.</p> <p>Le projet de PLU prévoit une réduction drastique de la profondeur des terrasses en balconnets de 0,60cm, ce qui est fortement préjudiciable à l'habitabilité de ces logements qui font directement face à la plaine Montjean. Il serait inutilement restrictif de priver les futurs habitants d'une surface de vie extérieure venant prolonger généreusement l'espace intérieur.</p>

22	Anne-Marie DUEL URBAN COOP	Page 7, articles 6,7,8, applicables en toutes zones : « le RDC constituant le socle d'accès soit à l'alignement ou que l'alignement soit assuré par une clôture ; » Or pour le bâtiment A7-2 au RDC, des garde-corps jouent un rôle de clôture en surplomb de 30 à 95 cm environ par rapport au terrain naturel.
23	Anne-Marie DUEL URBAN COOP	Page 7, articles 6,7,8, applicables en toutes zones : Nous demandons <u>de supprimer ces mentions</u> , ou de retirer la restriction à 0,6m de profondeur.
24	Anne-Marie DUEL URBAN COOP	Page 7I- « sont interdits : les toitures présentant l'aspect suivant : toitures ondulées ou composées de larges plaques uniformes d'aspect plastique ». Concernant les toitures ondulées le Dicobat définit : « Toiture : ensemble des éléments qui composent le couverture et la couverture d'un bâtiment, comprenant à la fois les matériaux de couverture proprement dits (ardoises, tuiles, zinc...) et leurs supports. » A ce titre il n'est pas prévu de toiture ondulée mais d'autres lectures de ce texte précis pourraient être faites. Nous réalisons des couvertures en plaques métalliques nervurées sur le bâtiment A7-2 afin d'assurer la continuité avec les façades de ces bâtiments.
25	Anne-Marie DUEL URBAN COOP	Le sujet de la matérialité est traité par l'architecte des Bâtiments de France qui a l'avantage de maîtriser une vision d'ensemble.
26	Anne-Marie DUEL URBAN COOP	Nous <u>proposons</u> de supprimer cette mention du projet de modification n°I du PLU pour la zone AUM, qui est une opération d'ensemble qui souffrirait d'un traitement uniforme des bâtiments et de leurs toitures.
27	Pierre BERGER SOGARIS	<i>Courriel- Ipage</i> Les dispositions applicables à la zone UAE4 font apparaître que le secteur SOGARIS fait « l'objet d'une seule et même unité foncière ». Or la <u>définition légale</u> de l'Unité Foncière par l'arrêt du Conseil d'Etat du 27 juin 2005 est « un îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. » Le secteur SOGARIS ne peut pas être considéré comme une seule unité foncière, il est en effet traversé par plusieurs voies publiques et ne peut donc être considéré d'un seul tenant. Nous proposons la formulation suivante : « la zone UAE4 correspond au secteur de la plateforme logistique SOGARIS et fait l'objet de trois unités foncières ».



28	Mairie de Rungis	<p>Souhaite corriger quelques coquilles : I/ règlement /Lexique <u>nouvelle définition</u> de « Edicules techniques »</p> <p><i>« locaux techniques qui émergent des terrasses. Exemples : garde-corps, ligne de vie, gaines d'ascenseurs, cheminées, antennes de télévision et paratonnerres, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation,, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, pare-vues. »</i></p>
29	Mairie de Rungis	<p>Souhaite corriger quelques coquilles :</p> <p>2/ Plan de zonage et Annexe I du Règlement- Elément remarquable n° 25 : Arbre remarquable</p> <p>L'ajout de l'arbre remarquable situé entre l'allée du 18 juin 1944 et la Promenade du Château <u>n'est pas nécessaire</u> puisqu'il est déjà situé en zone N dont l'article I3 précise que « <i>les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.</i> » .</p> <p>Il convient donc de supprimer cet élément de la liste des éléments remarquables.</p>
30	Patrick GAULLET VALOPHIS	<p><i>Envoi d'un courrier de 9 pages comportant des plans</i></p> <p>VALOPHIS HABITAT-OPH du Val de Marne projette la réalisation de deux opérations de construction de logements sur les lots A4 et A6 de l'Agro-quartier Montjean Est soit 40 et 48 logements collectifs sociaux destinés à renforcer l'offre de logements sociaux de la commune. Les projets des lots A4 et A6 ont fait l'objet d'un concours de maîtrise d'œuvre finalisé en juillet 2018. Les projets ont été élaborés pendant près d'un an au cours d'ateliers de conception auxquels participaient les équipes de l'aménageur et leurs urbanistes ainsi que les représentants de la ville de Rungis.</p> <p>Ces projets ont été présentés officiellement aux élus et aux habitants lors de réunions publiques.</p> <p>Les modifications du PLU telles qu'envisagées entraîneraient des modifications non vues ni validées par ces différents interlocuteurs.</p>
31	Patrick GAULLET VALOPHIS	<p>Nos projets pourraient être impactés par les modifications du PLU suivantes :</p> <p>I/ Généralités, art 6,7,et 8 (<i>rappel</i>)</p> <p><i>« sont autorisés dans la marge de retrait les éléments constructifs liés et nécessaires à l'accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tous dispositifs permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.</i></p> <p><i>En cas de création de saillies, peut être considéré comme alignement la projection verticale au sol des saillies, à condition</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>-que la profondeur des saillies par rapport au nu de la façade soit inférieure ou égale à 0,6m de profondeur ; les saillies de type balcon ou terrasse ne sont pas autorisées à l'alignement des voies et emprises publiques ;</i></li> <li><i>-que le RDC constituant le socle d'accès soit à l'alignement ou que l'alignement soit assuré par une clôture .</i></li> <li><i>-Les saillies de type balcon ou terrasse ne sont pas autorisées à</i></li> </ul>



		<i>L'alignement des voies et emprises publiques. »</i>
32	Patrick GAULLET VALOPHIS	<p><u>Impacts sur le projet du lot A4 : Balcons</u></p> <p>Le lot A4 dispose de 6 balcons donnant sur une plaine agricole. Si la modification proposée dans le PLU est entérinée ces 6 balcons étant d'une profondeur supérieure à 0,60m devront être supprimés. Il est impossible de les réduire à 0,60m car ils ne seraient plus à l'alignement et seraient à une distance inférieure à 2m en retrait de l'alignement. Ces 6 logements perdraient chacun 7,7m<sup>2</sup> de surface extérieure. Pour mémoire l'aménageur insiste sur la possibilité d'habiter, c'est-à-dire manger, jardiner, sur les balcons et terrasses. La suppression des balcons modifierait grandement la perception de la façade depuis l'espace public.</p> <p><u>Nous proposons donc</u></p> <p>I/ que soit supprimé du projet de modification du PLU la mention de profondeur maximale des balcons de 0,60m.</p> <p>2/ que le balcon ne soit pas considéré comme un élément de façade devant être à l'alignement ou en retrait de 2m.</p>
33	Patrick GAULLET VALOPHIS	<p><u>Impacts sur le projet du lot A4 :</u></p> <p><u>Débords de toiture en saillie sur espace public</u></p> <p>Il n'est jamais fait mention dans la modification du PLU ni du lexique des débords de toiture dans la définition des saillies. Les légers débords de toiture de nos bâtiments sont parfois en saillie sur l'espace public lorsque les bâtiments sont à l'alignement. Ils font écho aux toitures présentes dans le quartier du Lagué, limitrophe à l'agro-quartier Montjean. Le lot A4 a vocation à faire la transition entre ce quartier pavillonnaire et le nouveau quartier. Ces débords de toiture sont-ils considérés comme saillie ? Si tel était le cas nous devrions supprimer tous les débords de toiture de l'opération afin de conserver sa cohérence au projet. Or les débords de toiture étaient présents lors du concours et ont été présentés à chaque atelier et réunions avec les élus. Les supprimer reviendrait à nier le choix fait lors du concours. <u>Nous proposons donc</u> que soit précisé dans le lexique du PLU que les débords de toiture d'un maximum de 0,4m ou 0,5m ne sont pas considérés comme des saillies et qu'ils sont à ce titre autorisés.</p>
34	Patrick GAULLET VALOPHIS	<p><u>Impacts sur le projet du lot A4 :</u></p> <p><u>Gouttières en saillie sur espace public</u></p> <p>Les gouttières et les descentes des eaux de pluie de nos bâtiments sont parfois en saillie sur l'espace public lorsque les bâtiments sont à l'alignement sur l'espace public. Il n'est jamais fait mention dans la modification du PLU ni du lexique des gouttières et descentes d'eaux pluviales. Sont-elles considérées comme saillie ? Si tel était le cas cela engendrerait d'importantes modifications des bâtiments, impactant la surface des logements et leur qualité d'accessibilité PMR, et des problèmes de nuisance acoustique. De plus leur entretien serait compliqué par la nécessité d'avoir accès aux descentes, donc à l'intérieur des logements. <u>Nous proposons donc :</u> que soit précisé dans le lexique du PLU que les gouttières et descentes</p>

		d'eau de pluie ne sont pas considérés comme des saillies.
35	Etienne GAZIN DADT/SAME Val de Marne	<i>Envoi d'un courrier de 3 pages</i> Prend note de la création de la nouvelle OAP « Cité de la Gastronomie » en zone UAE4, qui témoigne une étape importante et tout à fait opportune dans la réalisation de ce projet. Pour une meilleure cohérence, propose de clarifier certains aspects du document concernant les OAP en introduisant cette nouvelle OAP « Cité de la Gastronomie » dans la carte qui localise l'ensemble des OAP.
36	Etienne GAZIN DADT/SAME Val de Marne	Zone UAE (p 61 à 64) il faut clarifier le chapeau introductif afin de séparer plus clairement son application sur l'unité foncière de la SOGARIS de celle concernant le secteur de la Cité de la Gastronomie, en adéquation avec l'OAP correspondante. Proposition de rédaction : « La zone UAE4 correspond, d'une part au secteur de la SOGARIS qui fait l'objet d'une seule unité foncière, d'autre part la zone accueille également le projet de Cité de la Gastronomie qui comprendra une nouvelle offre d'activités, de commerces, de bureaux et d'hébergement. Cette zone fait l'objet d'une OAP spécifique ».
37	Etienne GAZIN DADT/SAME Val de Marne	Il faudrait ajuster les articles 9 et 10 en cohérence avec les deux OAP présentes dans cette zone en y faisant clairement référence : « Art 9 : l'emprise au sol (...) les principes d'implantation fixés dans les OAP ». « Art 10 : la hauteur maximale est fixée dans les documents graphiques et dans les OAP ».
38	Matthieu QUINQUIS  SMBVB Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre	<i>Envoi d'un courrier de 4 pages</i> La commune de Rungis est concernée par le Schema d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de la Bièvre sur l'intégralité de son territoire. Elle est parcourue au sud par le Ru de Rungis qui rejoint la Bièvre à Fresnes. Le SAGE de la Bièvre est entré en vigueur le 7 aout 2017. Les documents d'urbanisme ont 3 ans à partir de cette date pour se mettre en compatibilité avec le SAGE, soit avant le mois d'aout 2020. Les dispositions du SAGE qui s'appliquent aux PLU sont les suivantes : I4, I6, I8, 43, 49. Regrette que cette mise en compatibilité ne figure pas dans le projet de modification n° I du PLU de Rungis.
39	Matthieu QUINQUIS  SMBVB Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre	( disposition I4) Le tracé du Ru de Rungis n'est pas identifié dans le plan de zonage comme le prévoit la disposition n° I4 du SAGE. Le tracé de la Bièvre et de ses affluents doit être identifié, y compris sur les zones urbanisées dans les documents d'urbanisme des communes ou de leurs groupements.



40	Matthieu QUINQUIS  SMBVB Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre	(disposition I6) Le SAGE recommande une marge de recul de 5m de part et d'autre des berges du cours d'eau lorsqu'il est à ciel ouvert ou une marge de recul de 6m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau canalisé . Le Ru de Rungis se trouvant en zone A ou N, la marge de recul inconstructible est donc considérée comme supérieure à ce qu'impose le SAGE, donc compatible.
41	Matthieu QUINQUIS  SMBVB Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre	Protection des zones humides. (disposition I8) Les zones humides inscrites au règlement du SAGE-Bièvre ne sont pas représentées sur le plan de zonage. Elles doivent faire l'objet d'une protection forte par un zonage spécifique adapté ( ex : Nzh) et figurer sur les plans de zonage également dans les zones urbaines. Une zone humide de 5959m <sup>2</sup> aux fonctionnalités globales potentiellement élevées a été identifiée le long du Ru de Rungis sur la commune lors de l'inventaire des zones humides du SAGE réalisé en 2013 ( la fiche de cette zone humide est jointe au courrier collé dans le registre d'enquête n° 2). Cette zone est aujourd'hui comprise dans l'espace boisé classé de la zone N, toutefois ce classement en EBC ne semble pas adapté à la préservation d'un milieu ouvert favorable au maintien des fonctionnalités de zone humide. Un zonage spécifique Nzh serait préférable.
42	Matthieu QUINQUIS  SMBVB Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre	( disposition 49) Gestion à la source des eaux de pluie L'art 4 des dispositions générales applicables à toutes les zones du règlement du PLU recommande l'intégration des techniques dites alternatives de la gestion des eaux pluviales conformément au SAGE. Cependant aucun élément chiffré n'est donné, notamment sur l'infiltration a minima d'une lame d'eau de 8mm en 24h et le respect du débit de fuite de 2L/s/Ha pour les rejets directs dans le Ru de Rungis, notamment la mise en annexe du zonage d'eau pluvial du département et du règlement d'assainissement..
44	Anissa BOUZERA  QUADRAL Promotion NACARAT	Envoi d'un dossier de 16 pages comportant des plans et des graphiques  Zone AUM – Agro-quartier « Plaine Montjean » Fait partie du groupe URBAN-COOP. Lauréat de l'opération opérateur-constructeur organisé par l'EPA ORSA en 2017. A l'issue de la sélection des architectes pour chaque maître d'ouvrage un travail de plus d'un an a été organisé par les différentes équipes, respectant le PLU, les fiches de projet de certains lots. Le permis d'aménager a été obtenu. Les permis de construire qui ont été déposés les 26 et 27 septembre 2019 sont conformes au PLU en vigueur à la date du dépôt et au permis d'aménager. Ces projets bénéficient d'une réflexion d'ensemble et par lot aboutie à l'issue de plusieurs ateliers de co-conception menés par la Ville de Rungis, l'aménageur OPA-Orsa, l'urbaniste Claire SCHORTER et du cabinet d'études en développement durable AMOES ainsi que l'ensemble des maîtres d'ouvrage et des architectes sélectionnés. Porte les projets de construction des lots AI, AIbis, A2, A3, A3bis.



45	Anissa BOUZERA  <i>QUADRAL Promotion NACARAT</i>	La modification n° I du PLU qui est proposée poursuit notamment un objectif de clarification de certaines règles et définitions, lesquelles ont pu poser des difficultés d'interprétation d'instruction, et ce dans un souci de sécurité juridique. Il demeure cependant des points d'ombre risquant de poser des difficultés en instruction et qu'il serait opportun d'amender et d'ajuster.
46	Anissa BOUZERA  <i>QUADRAL Promotion NACARAT</i>	<b>Art 10 : règle de hauteur</b> La définition retenue dans le lexique pour les « édifices techniques » ne correspond plus du tout à la définition classique du BTP aux termes de laquelle l'édifice technique est « une petite construction », ce qui exclut les éléments tels que garde-corps, ligne de vie, etc... Nous proposons que, conformément à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, la définition classique de l'édifice technique soit reprise.
47	Anissa BOUZERA  <i>QUADRAL Promotion NACARAT</i>	Le projet de modification précise la liste des éléments pouvant constituer les « édifices techniques » et y inclut les locaux liés à la production d'énergie renouvelable. Ceci semble exclure le bonus de Im, dont ces éléments bénéficiaient dans le PLU en vigueur. <u>Nous demandons</u> qu'il soit rappelé au sein de l'art 10 de chaque zone qu'il sera appliqué un bonus de hauteur de Im pour les éléments destinés à la production d'énergies renouvelables, ce qui est d'ailleurs toujours le cas pour les zones UCV et UR.
48	Anissa BOUZERA  <i>QUADRAL Promotion NACARAT</i>	A défaut de cette clarification, le conflit entre interprétation classique et interprétation volontariste persiste et pourrait être une source de difficultés si ce n'est d'insécurité juridique. Son impact sur le projet de la Plaine Montjean pourrait conduire à la suppression du quart des panneaux photovoltaïques initialement prévus au projet, avec pour conséquence de ne plus respecter les ambitions environnementales portées par l'aménageur EPA-ORSA sur le lotissement et de ne plus obtenir la certification Effinergie 2013.
49	Anissa BOUZERA  <i>QUADRAL Promotion NACARAT</i>	<b>Calcul de la hauteur</b> Le projet de modification de la zone AUM, art 10 prévoit d'ajouter la notion de « point le plus haut » au 2° alinea, ajout justifié par souci de faciliter l'instruction. Il conviendrait que la motivation réelle de cet ajout développer pour mieux appréhender l'objet, l'intérêt et l'impact de cette modification.
50	Anissa BOUZERA  <i>QUADRAL Promotion NACARAT</i>	Nous nous interrogeons notamment sur l'éventuel impact de cette modification sur le calcul de la hauteur au regard de la définition du « terrain naturel- sol existant » dans le lexique du PLU. En effet au sein de cette définition, il est indiqué un point « H » faisant référence à la hauteur, sans toutefois que la définition du point « H » ne soit indiquée, contrairement au point « X » (bas) qui est défini. De même le lexique ne comprend pas de définition de hauteur. Il conviendrait en toute logique que la définition de « hauteur » dans le règlement du PLU soit celle figurant au Lexique National d'Urbanisme (décret 2015-1783 du 28/12/2015.)



51	Anissa BOUZERA  <i>QUADRAL Promotion NACARAT</i>	Les dispositions des articles 6,7 et 8 des dispositions générales et des dispositions particulières à chaque zone sont modifiées, avec interdiction de saillies type balcon ou terrasses à l'alignement des voies et emprises publiques. La difficulté vient de la définition donnée au terme « saillie » dans le lexique du PLU de Rungis : « <i>avancée d'une construction en surplomb d'une voie publique ou privée</i> ». Donc aux termes du PLU, la « saillie » n'est définie qu'au regard de la fonction du sol surplombé et non en rapport avec la définition de façade. Si les modifications proposées sont adoptées en l'état, les contradictions relatives à la définition de la saillie seront susceptible d'engendrer des difficultés d'interprétation.
52	Anissa BOUZERA  <i>QUADRAL Promotion NACARAT</i>	Faute de définition générale de la saillie, on peut s'interroger sur la prise en compte ou non des « avancées de construction » telles que les balcon ne surplombant pas une voie dans le calcul des distances prévues aux articles 6,7 et 8. Ces articles listent des « éléments constructifs » autorisés dans la marge de retrait mais ce n'est pas clair si toutes les autres « avancées de construction » sont exclues ou non, de la bande de retrait. Le terme « éléments constructifs » n'est pas défini, et la multiplicité des termes peut être source de confusion.
53	Anissa BOUZERA  <i>QUADRAL Promotion NACARAT</i>	L'interdiction de balcons à l'alignement des voies et emprises publiques est particulièrement contraignante et risque de porter gravement atteinte à l'attractivité des logements neufs dans la ville de Rungis, notamment dans les secteurs moins denses. En effet l'opportunité de jouir d'un espace ouvert sur l'extérieur est un fort élément d'attractivité dans les villes de proche banlieue.
54	Anissa BOUZERA <i>QUADRAL Promotion</i>	Les balcons contribuent à l'ensoleillement des logements, contrairement aux loggias qui peuvent l'amoinrir. Le traitement en balcons plutôt qu'en loggias constitue un apport de confort pour les habitants.
55	Anissa BOUZERA <i>QUADRAL Promotion NACARAT</i>	Il manque une définition claire de « voies et emprises publiques ». Cette catégorie comporte des voies de nature, de taille et de fréquentation très diverses. A tout le moins un traitement différencié pourrait être appliqué, en réservant par exemple l'interdiction aux voies les plus importantes.
56	Anissa BOUZERA  <i>QUADRAL Promotion NACARAT</i>	L'impact de ces dispositions sur le projet de la Plaine Montjean est très important. Les balcons prévus en surplomb sur l'emprise publique donnent sur les « allées prairies » qui sont des espaces paysagers généreux, et plus exactement au-dessus des noues ou des bandes plantées, où par définition aucune circulation n'est possible sous les éléments en saillie.

57	Anissa BOUZERA <i>QUADRAL</i> <i>Promotion</i> <i>NACARAT</i>	Le surplomb des balcons sur les « allées prairies » s'est faite en concertation avec l'aménageur et la Ville de Rungis lors des ateliers.
58	Anissa BOUZERA  <i>QUADRAL</i> <i>Promotion</i> <i>NACARAT</i>	<p><u>Propositions</u></p> <p>1/ Modification des articles 6, 7 et 8 des dispositions générales du terme « éléments constructifs » par « ouvrages en saillie » et liste des éléments autorisés et exclus dans le calcul des marges de retrait, si le souhait est de permettre les balcons dans les marges de retrait.</p> <p>2/ ajouter à art 6 des dispositions générales « les balcons sont autorisés dans les marges de retrait »</p> <p>3/ ajouter à art 8 des dispositions générales « les balcons ou terrasses situées à moins de 0,60m du sol ne sont pas autorisés »</p> <p>4/ zone AUM : ajouter : « les saillies de type balcon ou terrasse ne sont pas autorisées à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf sur les allées prairies »</p> <p>5/ ajouter cette indication sur les documents graphiques</p>



## SYNTHESE DES OBSERVATIONS EMANANT DU PUBLIC

### CLASSEES PAR THEMES

Les 58 observations élémentaires recueillies pendant l'enquête publique, du 1<sup>er</sup> au 30 octobre 2019 peuvent être regroupées selon les thèmes suivants.

Le n° de l'observation renvoie à la liste chronologique des observations élémentaires jointe au présent document.

#### ORGANISATION

2

#### **Remarques de la commissaire-enquêtrice**

Une erreur matérielle du service urbanisme qui a omis une adresse courriel dans la liste des destinataires du dossier adressé aux PPA a nécessité la prolongation de l'enquête de 15 jours.

Ce délai supplémentaire a permis à de nombreuses personnes, habitués à ce qu'une enquête publique dure 1 mois, de venir déposer des dossiers comportant des observations importantes

#### DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

3

#### **Remarques de la commissaire-enquêtrice**

Le plan de zonage initialement joint au dossier était composé de 2 feuilles A3 peu lisibles. Après la demande de la commissaire-enquêtrice, le plan de zonage aux dimensions habituelles a été joint au dossier, mais seulement à la 3<sup>ème</sup> permanence.

#### COMMUNICATION

17, 18, 19, 20, 30, 44

#### **Remarques de la commissaire-enquêtrice**

Il ressort des observations déposées par l'aménageur de la zone AUM ainsi que par les différentes sociétés de promotion immobilière choisies pour intervenir sur le lotissement de la Plaine Montjean qu'il existe un important problème de communication entre ces divers intervenants et la ville de Rungis. En effet, tous les intervenants expriment leur incompréhension devant les dispositions du projet de modification n°1 du PLU adopté en 2015. Ces différentes sociétés expriment leur surprise devant des restrictions et des interdictions qui n'étaient jamais apparues lors des réunions de concertation et des ateliers organisés depuis plus d'un an, et auxquels la ville participait.

**Remarques de la commissaire-enquêtrice**

Deux cas particuliers relatifs au zonage sont présentés : celui du 8 rue Ste Geneviève, présenté comme la rectification d'une erreur, et celui de l'hotel restaurant « Maison Blanche » de la SCI Najjar.

Un point très important signalé par la SMBVB relatif à la mise en conformité du PLU par rapport au SAGE de la Bièvre avant aout 2020 mérite d'être pris en compte soit dans la modification n°1 du PLU, soit dans une procédure de mise en conformité indépendante à entreprendre rapidement.

**J'ajouterais** que je trouve le plan de zonage difficile à lire. Il inclut en effet des parties hachurées couvrant des secteurs où les règles de hauteur des constructions diffèrent de celles de la zone à laquelle ils appartiennent. Il conviendrait que ces différents secteurs soient représentés sur des tirés à part de taille lisible pour éviter tout contentieux ultérieur sur leurs limites.

**Remarques de la commissaire-enquêtrice**

Le plus grand nombre des observations présentées sont relatives au règlement d'urbanisme et à son lexique.

Celles touchant à la zone AUM, lotissement de la Plaine Montjean sont traitées dans un thème séparé

**J'ajouterais** que la présentation du règlement prête à confusion et devrait être revue. En effet les numéros des articles reprennent l'intitulé de la zone complété par le n° de l'article (exemple : article UCV1 ou article UCV14).

Le résultat est qu'on peut confondre un n° d'article avec une zone : s'il existe des zones UCV 1, 2 ou 3, pourquoi pas une zone UCV14 ? plusieurs personnes venues consulter le dossier se sont plaintes « qu'on n'y comprenait rien ! ». Les documents d'urbanisme sont déjà d'un accès difficile pour tout un chacun, inutile d'ajouter à la confusion.

Le n° de l'article, à l'intérieur d'une zone, est suffisant (ex : article 10).

Il conviendrait également de veiller à ce qu'un titre (ex p 27 : 15-1- APPORTS SOLAIRES) ne soit pas la dernière ligne de la page.

**D'autre part** les notions de « construction » et de « façade » sont utilisées indifféremment pour le calcul des hauteurs ou de la distance entre deux bâtiments alors qu'elles sont illustrées de manière différente dans le lexique du règlement. Il convient donc de préciser ces termes dans le règlement et de les harmoniser avec les schémas du lexique.



ZONE AUM	16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58
----------	--

### **Remarques de la commissaire-enquêtrice**

Les observations regroupées dans le thème communication soulignent combien ce qui touche à l'aménagement de cette zone doit être traité avec la plus grande attention. L'aménageur et les promoteurs ont conçu des projets qui ont été présentés et approuvés par les élus puis présentés au public.

Tout changement des règles du jeu en cours de partie ne peut qu'entraîner les pires difficultés.

L'impact des restrictions et interdictions prévues dans la modification du PLU est très important et pénalisant pour l'aménageur et les sociétés de promotion immobilière engagées dans le projet.

Certains ont évoqué verbalement le fait que le règlement du PLU qui doit s'appliquer est celui qui était en vigueur au jour de la délivrance du permis d'aménager.

OAP « Cité de la gastronomie »	9, 10, 11, 35, 36, 37
--------------------------------	-----------------------

### **Remarques de la commissaire-enquêtrice**

Quelques précisions sont demandées.

ENVIRONNEMENT	38, 39, 40, 41, 42
---------------	--------------------

### **Remarques de la commissaire-enquêtrice**

Le SMVBV rappelle la nécessité de mise en conformité du PLU avec le SAGE de la Bièvre.

Rungis, le 21 novembre 2019

Madame Marie-Françoise BLANCHET  
Commissaire-enquêtrice  
80 avenue Beaulépalre  
94100 – Saint-Maur des Fossés

Service aménagement  
Affaire suivie par : Laurence ROSAZ  
Tél : 01 45 22 80 77  
Réf : LU/23555

Objet : Modification n°1 du PLU de Rungis – mémoire en réponse de la Commune de Rungis

Madame la Commissaire enquêtrice,

L'accuse réception de la liste des observations apportées au cours de l'enquête publique et de votre synthèse portant sur la modification n°1 du PLU de la Commune de Rungis, organisée par arrêté n°A2019-363, du 1<sup>er</sup> au 30 octobre 2019.

Par le présent courrier, je viens vous formuler la position de la Commune concernant les 8 thématiques rassemblant les 58 contributions du public et des Personnes Publiques Associées.

#### **L'organisation de l'enquête (remarque 2)**

Conformément à votre demande, la Commune a mis en place les conditions nécessaires pour prolonger l'enquête publique de 15 jours. La publicité, sur le site internet de la Commune, au sein de deux journaux d'Annonces Légales (JAL) ainsi que sur les panneaux administratifs a été effectuée, permettant à la population et aux Personnes Publiques Associées de disposer d'un délai supplémentaire pour s'exprimer.

#### **Dossier soumis à l'enquête (remarque 3)**

Suite à votre demande, la Commune a rectifié la dimension du plan de zonage ainsi que sa lisibilité. Dès le lendemain de la demande, le plan rectifié était joint au registre et publié sur le site internet de la Commune.



Hôtel de ville - 5 rue Sainte-Geneviève 94100 Rungis  
Tél : 01 45 17 60 00 - Fax : 01 45 37 24 91 - [www.rungis.fr](http://www.rungis.fr)



**Communication (remarques 17, 18, 19, 20, 30, 44)**

La Commune prend acte des remarques de l'aménageur de l'opération Montjean Est et des promoteurs immobiliers et entend leurs inquiétudes quant à la mise en œuvre du projet. La Commune prendra en compte les différentes remarques et rectifiera les pièces du document d'urbanisme, notamment sur la zone AUM, afin de débloquer cette situation.

**Zonage (remarques 1, 4, 5, 6, 7, 8, 39, 40, 41,42)**

Le changement de zonage de la parcelle sise 8 rue Sainte-Geneviève est validé par la Commune. La parcelle ne sera plus classée en zonage Equipement mais en zonage Résidentiel ; ce qui est plus cohérent avec les usages actuels et futurs du site. La parcelle sera dorénavant classée en zone UCV2, correspondant aux quartiers plus récents d'extension de l'ancien bourg rural.

Par ailleurs, l'hôtel restaurant « Maison Blanche » souhaite que sa parcelle puisse bénéficier du même zonage que celui attribué aux autres hôtels de la Commune, à savoir la zone UAE2. Or l'hôtel restaurant « Maison Blanche » est situé dans un secteur pavillonnaire. Toute augmentation conséquente des droits à construire aura un impact fort et direct sur les pavillons avoisinants. Toutefois, la Commune entend la demande de Monsieur NAJJAR de pouvoir développer son activité. La Commune pourra étudier un projet de développement de l'hôtel restaurant dans une procédure ultérieure d'évolution du document d'urbanisme.

Enfin, les demandes du SMBVB pourront être prises en compte partiellement. En effet, le tracé du ru dans le PLU ainsi que les marges de retrait associées à ce tracé pourront être ajoutés sur le plan de zonage. De même, la mention du SAGE plutôt qu'au SDAGE sera rectifiée dans les dispositions générales du règlement.

Cependant, appliquer un zonage de Zone Humide (NZH) sur le secteur du ru en lieu et place d'une protection du secteur en EBC (Espace Boisé Classé) viendrait fragiliser notre procédure de modification. La modification d'un EBC doit être compensée par un autre secteur EBC ; compensation qui ne peut être étudiée dans le temps imparti. Nous proposons donc que la demande du SMBVB concernant le classement du secteur du ru en zone NZH fasse l'objet d'une autre procédure d'évolution du document d'urbanisme.

**Règlement (remarques 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58)**

Les dénominations des articles des différentes zones sera revue intégralement afin de faciliter la lecture.

Les définitions suivantes seront ajoutées et illustrées par des schémas :

- Hauteur de construction
- Hauteur de façade
- Hauteur plafond.

**Zone AUM (remarques 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 ; 31, 32, 33, 34, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58)**

La Commune prend note de l'ensemble des remarques apportées par les promoteurs de l'opération Montjean Est sur la zone AUM et entend rectifier les pièces du PLU afin de permettre la mise en œuvre du projet. Les modifications devraient permettre de préciser les notions utilisées afin d'écarter désormais toute interprétation du règlement ; rendant ainsi la délivrance des permis de construire plus sécurisée.

**OAP Cité de la Gastronomie (remarques 9, 10, 11, 35, 36, 37)**

La Commune prend en compte les modifications demandées et apportera les corrections en cohérence avec les précisions apportées par la SOGARIS. Notamment, il sera précisé dans le chapeau de la zone UAE4 et dans l'OAP Sogaris que la zone SOGARIS fait l'objet de trois unités foncières.

**Environnement (remarques 38, 39, 40, 41, 42)**

Le PLU citera le SAGE et la nécessité des projets d'être en conformité avec ce document.

Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information.

En espérant avoir répondu à vos remarques et dans l'attente de prochains échanges, je vous prie de bien vouloir agréer, Madame la Commissaire, mes salutations distinguées.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes meilleures salutations.

Le Maire,

Raymond CHARRESSON









Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale  
après examen au cas par cas  
dispensant de réaliser une évaluation environnementale  
de la modification n°1 du plan local d'urbanisme  
de Rungis (94)**

n°MRAe 94-015-2019

## **La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,**

Vu 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, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à -8 et R.104-28 à 33 relatifs à l'évaluation environnementale et ses articles L.153-36 à -48 relatifs à la procédure de modification des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la décision du Conseil d'état N° 400420 en date du 19 juillet 2017 annulant les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016, du 19 décembre 2016, du 16 octobre 2017, du 28 juin 2018 et du 30 avril 2019 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 12 juillet 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, abrogeant la décision du 2 mars 2017 sur le même objet ;

Vu la délégation générale et permanente donnée à Jean-Paul Le Divenah ou, en son absence, à un autre membre permanent du CGEDD, membre titulaire ou suppléant de la MRAe, le 14 juin 2018, pour les décisions portant modification de PLU ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Rungis en vigueur ;

Vu la demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Rungis reçue le 25 juillet 2019 ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale sur les projets, y compris dans le cadre de l'examen eu cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°1 du PLU de Rungis n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;



**DECIDE :**

Article 1er :

La modification n°1 du PLU de Rungis est dispensée d'évaluation environnementale.

Article 2 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
son président délégué,



Jean-Paul Le Divenah

Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Département du Val-de-Marne  
Arrondissement de l'Haÿ-les-Roses  
Commune de Rungis

**ORIGINAL**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Date de convocation** : 12-04-2017

**Date d'affichage** : 12-04-2017

**Nombre de conseillers** : En exercice : 29  
Présents : 19  
Absents excusés et représentés : 7  
Absents : 3

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT LE VINGT AVRIL** à 20h30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Raymond CHARRESON, Maire.

**PRESENTS**

Raymond CHARRESON, Béatrice WILLEM, Jean-Claude MORGANT, Patricia LAINE-MELMI, Philippe LELIEVRE, Corinne REITER, Antoine MORELLI, Patrick LEROY, Mohand OULD SLIMANE, Anne-Sophie MONGIN, Albert NAKACHE, Brigitte LACHAUX, Arezki MANSEUR, Sandrine PALU-BERGEROU, Tommy DJERBI, Aurélie BANYULS, Patrick ATTARD, Philippe CROQ, Clara BERGAMASCHI

**ABSENTS EXCUSES ET REPRESENTES**

Véronique BASTIDE a donné procuration à Corinne REITER, Antoine BRUNO a donné procuration à Antoine MORELLI, Patricia KORCHEF-LAMBERT a donné procuration à Albert NAKACHE, Sylvie DREYFUS a donné procuration à Aurélie BANYULS, Louisa HADJIDJ a donné procuration à Raymond CHARRESON, James TAÏB a donné procuration à Philippe CROQ, Martine REJRAJI a donné procuration à Clara BERGAMASCHI

**ABSENTS**

Jérôme BERNARD, Olivier BENASSI, Frédéric PERCHERON

**SECRETAIRE DE SEANCE**

Philippe CROQ

**DELIBERATION N°17-034**

**DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION SIMPLE ET DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE  
DE L'EPT AU PROFIT DE LA COMMUNE DE RUNGIS**

**DELIBERATION N°17-034**  
**Du 20 avril 2017**

Accusé de réception en préfecture  
094-219400652-20170420-17-034-DE  
Date de télétransmission : 24/04/2017  
Date de réception préfecture : 24/04/2017

**DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION SIMPLE ET DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE  
DE L'EPT AU PROFIT DE LA COMMUNE DE RUNGIS**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29,

Vu l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 210-1, L. 211-1, L.211-2, L. 211-4, L. 300-1, R.211-1 et suivants relatifs au droit de préemption urbain,

Vu les articles L212-2 3° et L213-3 du code de l'urbanisme, par lesquels le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou des bailleurs sociaux,

Vu la délibération n°15-099 du 14 décembre 2015 du conseil municipal relative à l'approbation du Plan Local d'urbanisme,

Vu la délibération n°16-011 du 29 janvier 2016 du conseil municipal instituant un Droit de Préemption Urbain Renforcé dans certains secteurs,

Vu la délibération de l'Etablissement Public Territorial du 28 février 2017, instaurant un DPU dans toutes les zones urbaines et d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme des Communes membres et déléguant ce droit au Président,

Vu la délibération de l'Etablissement Public Territorial du 15 avril 2017, déléguant le Droit de Préemption à la Commune de Rungis et instituant un Droit de Préemption Urbain Renforcé sur deux périmètres définis,

Considérant le taux de 18,5% de logements sociaux sur la commune, inférieur aux 25% imposés par la loi SRU,

Considérant les objectifs du PLU relatifs aux efforts de mixité sociale, notamment l'obligation de réaliser 35% minimum de logements sociaux au sein des opérations d'aménagement et dans certaines zones du centre-ville,

Considérant la pression existante sur la Plaine de Montjean qui doit être maintenue en espace agricole,

Considérant les efforts à réaliser en renouvellement urbain pour répondre aux objectifs de logements sociaux,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur, Monsieur le Maire,

Le Conseil municipal,  
Après en avoir délibéré,  
A l'unanimité,

Deliberation n°17-034

Article 1

Approuve le droit de préemption urbain renforcé instauré par délibération du conseil territorial du 15 avril 2017 sur les périmètres « Rungis Ville - ICADE » et « Cité de la Gastronomie » tels que délimités en annexe,

Décide de maintenir un droit de préemption simple sur le reste du territoire soumis au zonage U et AUM du PLU,

Article 2

Approuve la délégation du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé de l'EPT au profit de la Commune de Rungis sur les périmètres mentionnés ci-dessus et joints en annexe de la présente délibération,

Article 3

Précise que les périmètres d'application du droit de préemption urbain et droit de préemption urbain renforcé seront annexés au dossier de PLU de la Commune de Rungis conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme,

Article 4

Dit que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, soit un affichage au siège de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, de la commune de Rungis, durant un mois, et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

En outre, ampliation sera transmise aux personnes suivantes :

- à M. le préfet du Val de Marne ;
- aux directeurs départementaux des services fiscaux du Val de Marne;
- au président du conseil supérieur du notariat ;
- à la chambre du barreau constituée près le tribunal de grande instance.

Article 5

Rappelle qu'en application de l'article L. 213-13 du Code de l'Urbanisme, les acquisitions réalisées ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis sont inscrits dans un registre consultable en Mairie aux jours et heures d'ouverture,

Article 6

Autorise le Maire à signer tout acte et document se référant au droit de préemption urbain renforcé ainsi approuvé.

Certifié exécutoire  
Compte tenu de sa transmission en Préfecture,  
et de sa publication



Le Maire,

Raymond CHARRESSON

Pour extrait conforme au registre des  
délibérations du conseil municipal

Fait à Rungis, le 20 avril 2017



Le Maire,

Raymond CHARRESSON



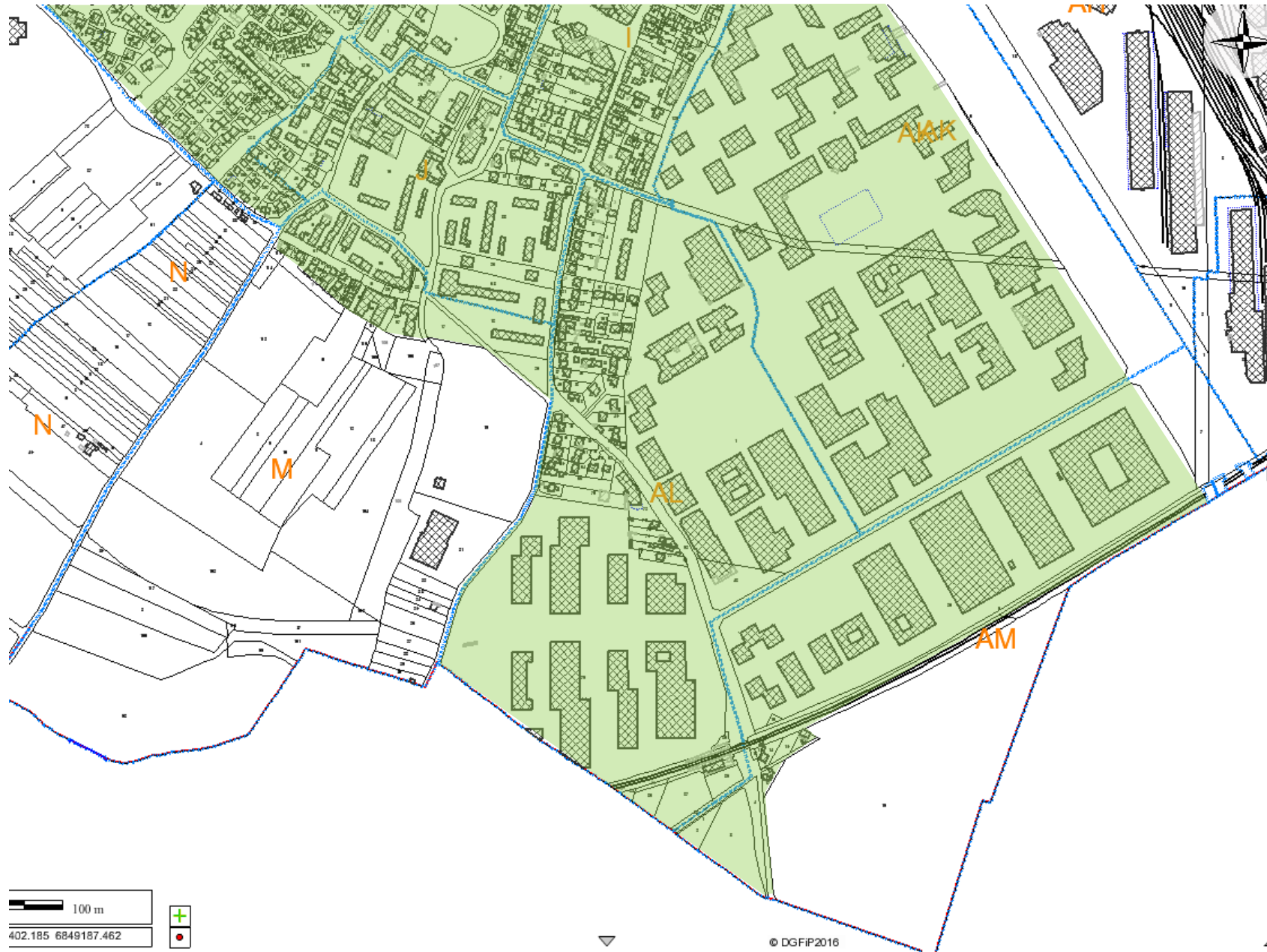
# Périmètre n°1 « Rungis Ville - ICADE »

*Droit de préemption urbain renforcé – délibération EPT Grand-Orly Seine Bièvre - 11 avril 2017*



# Périmètre n°1 « Rungis Ville - ICADE »

*Droit de préemption urbain renforcé – délibération EPT Grand-Orly Seine Bièvre - 11 avril 2017*





## Périmètre n°2 « Cité de la Gastronomie »

*Droit de préemption urbain renforcé – délibération EPT Grand-Orly Seine Bièvre - 11 avril 2017*



Département du Val-de-Marne  
Arrondissement de l'Haÿ-les-Roses  
**Commune de Rungis**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de convocation : 07-11-2019

Date d'affichage : 07-11-2019

**ORIGINAL**

Nombre de conseillers : En exercice : 29  
Présents : 23  
Absents excusés et représentés : 4  
Absents : 2

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF LE QUATORZE NOVEMBRE** à 20h30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Raymond CHARRESON, Maire.

PRESENTS

Raymond CHARRESON, Béatrice WILLEM, Jean-Claude MORGANT, Véronique BASTIDE, Antoine BRUNO, Philippe LELIEVRE, Corinne REITER, Antoine MORELLI, Patricia KORCHEF-LAMBERT, Patrick LEROY, Sylvie DREYFUS, Anne-Sophie MONGIN, Albert NAKACHE, Brigitte LACHAUX, Arezki MANSEUR, Sandrine PALU-BERGEROU, Aurélie BANYULS, Patrick ATTARD, Philippe CROQ, Danièle CASSIN, Dominique GASSER, Clara BERGAMASCHI, Frédéric PERCHERON

ABSENTS EXCUSES ET REPRESENTES

Patricia LAINE-MELMI a donné procuration à Béatrice WILLEM, Mohand OULD SLIMANE a donné procuration à Raymond CHARRESON, Jérémy MACCARRONE a donné procuration à Antoine MORELLI, Philippe BENHAIËM a donné procuration à Jean-Claude MORGANT

ABSENTS

Jérôme BERNARD, James TAÏB

SECRETAIRE DE SEANCE

Patrick LEROY

**DELIBERATION N°19-088**

**TAXE D'AMENAGEMENT - MAINTIEN DU TAUX COMMUNAL**



**DELIBERATION N°19-088**  
**Du 14 novembre 2019**

Accusé de réception en préfecture  
094-219400652-20191114-19-088-DE  
Date de télétransmission : 18/11/2019  
Date de réception préfecture : 18/11/2019

**TAXE D'AMENAGEMENT - MAINTIEN DU TAUX COMMUNAL**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2121-29,

Vu la délibération n°17-082 du Conseil municipal de Rungis, en date du 29 novembre 2017, fixant le taux de la taxe d'aménagement et des modalités de sa majoration,

Vu l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010,

Vu l'article 302 septies B du CGI,

Vu les articles L.331-1 et suivants du code de l'Urbanisme et notamment l'article L.331-5 du Code de l'urbanisme, prévoyant que les communes bénéficiaires de la taxe, fixent, par délibération adoptée avant le 30 novembre, le ou les taux de la taxe d'aménagement applicables au 1er janvier de l'année suivante,

Vu les articles L.331-7 et L.331-9 du Code de l'Urbanisme concernant les exonérations obligatoires et facultatives de la taxe d'aménagement,

Vu la compétence de la Taxe d'Aménagement affectée à la Métropole du Grand Paris (MGP) à compter de 2017 et les conditions de sa rétrocession à la commune, au terme du 3° de l'article L331-2 du Code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Rungis approuvé en conseil municipal le 14 décembre 2015,

Considérant la possibilité de pouvoir exonérer de taxe d'aménagement à hauteur de 50% maximum, des logements du secteur libre, à usage de résidence principale, financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+), comme prévu par l'article L331-9 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les maisons de santé, les commerces, les abris de jardin et les immeubles classés parmi les monuments historiques,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur, Monsieur le Maire,

Le Conseil municipal,  
Après en avoir délibéré,  
A l'unanimité,

**Article 1**

Fixe le taux de la taxe d'aménagement à 3% sur l'ensemble du territoire de Rungis,

**Article 2**

Décide d'exonérer en totalité les catégories de construction visées aux alinéas 2, 4, 5, 8 et 9 de l'article L.331-9 du code de l'urbanisme.

Article 3

Indique que la présente délibération est valable, au terme de l'article L331-14 du code de l'urbanisme, pour une période d'un an, et reconductible de plein droit pour l'année suivante, si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée avant le 30 Novembre.

Article 4

Charge Monsieur le Maire de notifier ces décisions aux services de l'Etat chargés de l'Urbanisme dans le département, au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées, conformément à l'article L331-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 5

Décide d'afficher cette délibération en mairie, conformément aux formalités d'affichage et de publication, avant le 30 novembre de l'année d'approbation.

Certifié exécutoire  
Compte-tenu de sa transmission en Préfecture,  
Et de sa publication,

Le Maire



Raymond CHARRESON

Pour extrait conforme au registre des  
délibérations du Conseil municipal

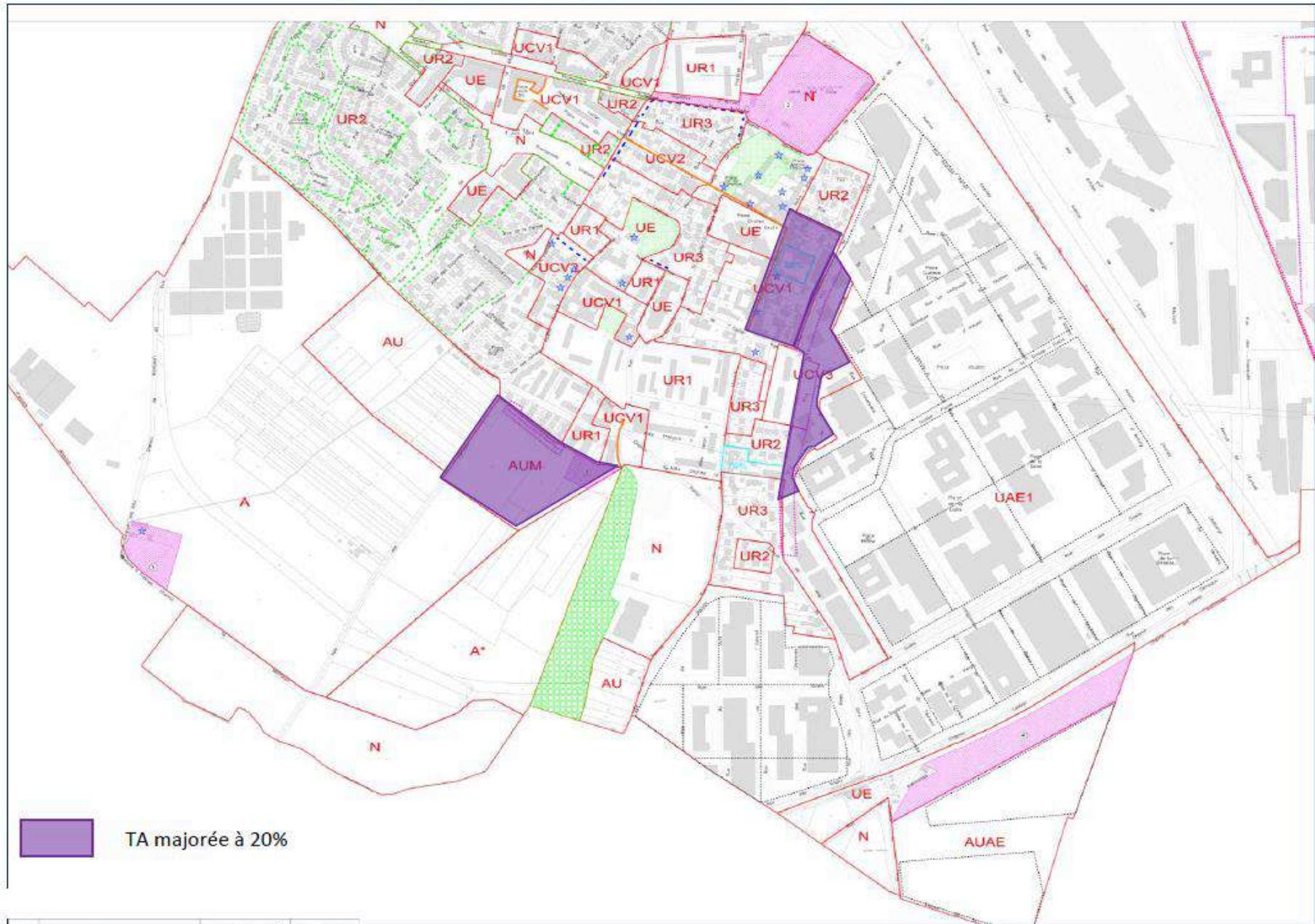
Fait à Rungis, le 14 novembre 2019,



Raymond CHARRESON



# Ville de Rungis - secteurs soumis à une TA majorée à 20%







Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## PREFET DU VAL DE MARNE

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

Créteil, le **09 JUIN 2017**

DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES  
PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL

BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DES PROCEDURES D'UTILITE PUBLIQUE

2017/  
ARRETE N° 2219

portant création définitive de la zone d'aménagement différé « secteur Malouines »  
relative à la plaine de Montjean sur le territoire de la commune de Rungis

-----  
**Le préfet du Val-de-Marne,**

Chevalier de la Légion d'Honneur,

Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

- **VU** le code général des collectivités territoriales ;
- **VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-2 et suivants, L.212-1 et suivants, L.300-1 et suivants, R.212-1 et suivants ;
- **VU** le code de l'environnement ;
- **VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- **VU** la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris ;
- **VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- **VU** la loi n° 2015-991 du 11 décembre 2015 portant organisation territoriale de la République ;
- **VU** la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté, et en particulier son article 98 ;

- **VU** le décret n° 2007-785 du 10 mai 2007 portant création de l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine Amont (EPA-ORSA) ;
- **VU** le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement public territorial T12 « Grand-Orly Seine Bièvre » ;
- **VU** l'arrêté préfectoral n° 2015/2263 du 24 juillet 2015 portant création d'un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé (ZAD) relatif à la plaine de Montjean et dénommé « secteur Malouines » sur le territoire de la commune de Rungis ;
- **VU** la délibération n° 2015-45 du 4 décembre 2015 du conseil d'administration de l'EPA-ORSA sollicitant du préfet du Val-de-Marne la mise en place définitive de deux zones d'aménagement différé, dénommées « secteur Montjean Ouest » et « secteur Malouines » sur le territoire de la commune de Rungis ;
- **VU** la délibération n° 16-040 du 7 avril 2016 du conseil municipal de Rungis donnant un avis favorable à la création définitive de deux zones d'aménagement différé, dénommées « secteur Montjean Ouest » et « secteur Malouines », et relative à la plaine de Montjean ;
- **VU** la délibération n° 2016-09-26-253 en date du 26 septembre 2016 de l'Etablissement public territorial T12 « Grand-Orly Seine Bièvre » donnant un avis favorable à la création définitive de deux zones d'aménagement différé, dénommées « secteur Montjean Ouest » et « secteur Malouines », sur le territoire de la commune de Rungis ;
- **VU** le courrier daté du 22 février 2016 du directeur général de l'EPA-ORSA demandant au préfet du Val-de-Marne la prise d'un arrêté créant définitivement les deux zones d'aménagement différé, dénommées « secteur Montjean Ouest » et « secteur Malouines », et relatif à la plaine de Montjean sur le territoire de la commune de Rungis ;
- **VU** le décret n° INTA1704115D du 24 février 2017 portant nomination de Monsieur Laurent Prévost en qualité de préfet du Val-de-Marne ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2017/788 du 13 mars 2017 portant délégation de signature à Monsieur Christian Rock, secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne, et publié le même jour au recueil des actes administratifs ;
- SUR** proposition du secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne ;

- Considérant que l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme dispose que « *les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement* » et que l'article L. 300-1 du même code précise que « *les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels* » ;
- Considérant que l'aménagement de la région Ile-de-France doit, conformément aux orientations stratégiques du projet du Grand Paris, s'appuyer sur un développement économique et urbain structuré autour de territoires et de projets stratégiques identifiés, définis et réalisés conjointement par l'Etat et les collectivités territoriales, rayonnant sur l'ensemble du territoire ;
- Considérant que la plaine de Montjean sise sur le territoire de la commune de Rungis a été identifiée comme un site ayant vocation à contribuer à l'effort de construction afin de répondre à la pénurie de logements dans la région Ile-de-France, tout en préservant la pérennité de l'activité agricole et horticole ;
- Considérant que l'élaboration du projet de l'agroquartier de la plaine de Montjean, qui constitue une opération d'aménagement au sens des articles susvisés du code de l'urbanisme, nécessite de créer une réserve foncière afin que l'EPA-ORSA puisse mettre en œuvre une stratégie coordonnée d'intervention faisant prévaloir l'intérêt général et, à ce titre, procéder à l'acquisition des terrains concernés par exercice du droit de préemption au fur et à mesure de leurs mises en vente par leurs propriétaires ;
- Considérant que l'arrêté préfectoral n° 2015/2263 du 24 juillet 2015 portant création d'un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé (ZAD) relatif à la plaine de Montjean et dénommé « secteur Malouines » sur le territoire de la commune de Rungis sera frappé de caducité le 24 juillet 2017 ;
- Considérant qu'il reste des terrains à acquérir dans le périmètre de la zone d'aménagement différé (ZAD) relatif à la plaine de Montjean et dénommé « secteur Malouines » sur le territoire de la commune de Rungis, et qu'il convient de poursuivre l'objectif de maîtrise foncière complète du site ;

## ARRETE :

- ARTICLE 1<sup>er</sup>** : La zone d'aménagement différé (ZAD) dite « secteur Malouines », sur le territoire de la commune de Rungis, est créée définitivement pour une durée de 6 ans renouvelable, à compter de l'arrêté n° 2015/2262 du 24 juillet 2015 publié au recueil des actes administratifs n° 14 (du 16 au 31 juillet 2015) de la préfecture du Val-de-Marne ;
- ARTICLE 2** : Le plan périmétral de la ZAD est annexé au présent arrêté ;
- ARTICLE 3** : Le titulaire du droit de préemption instauré sur le périmètre de cette ZAD est l'établissement public d'aménagement Orly Rungis - Seine Amont (EPA-ORSA), représenté par son président ;
- ARTICLE 4** : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie de Rungis, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne et inséré dans deux journaux diffusés dans le département du Val-de-Marne ;
- ARTICLE 5** : Une copie du présent arrêté sera également adressée au conseil supérieur du notariat, à la chambre interdépartementale des notaires de Paris, au barreau constitué auprès du tribunal de grande instance de Créteil et au greffe de ce même tribunal ;
- ARTICLE 6** : Les effets juridiques attachés à la création de cette ZAD ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus ;
- ARTICLE 6** : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de 2 mois courant à compter de son affichage en mairie de Rungis. Durant ce délai, un recours gracieux peut être exercé auprès de l'autorité préfectorale ;
- ARTICLE 7** : Le secrétaire général de la préfecture du Val de Marne, la sous-préfète de L'Hay-les-Roses, le président de l'ETP 12 « Grand-Orly Seine Bièvre », le directeur général de l'EPA-ORSA et le maire de la commune de Rungis, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

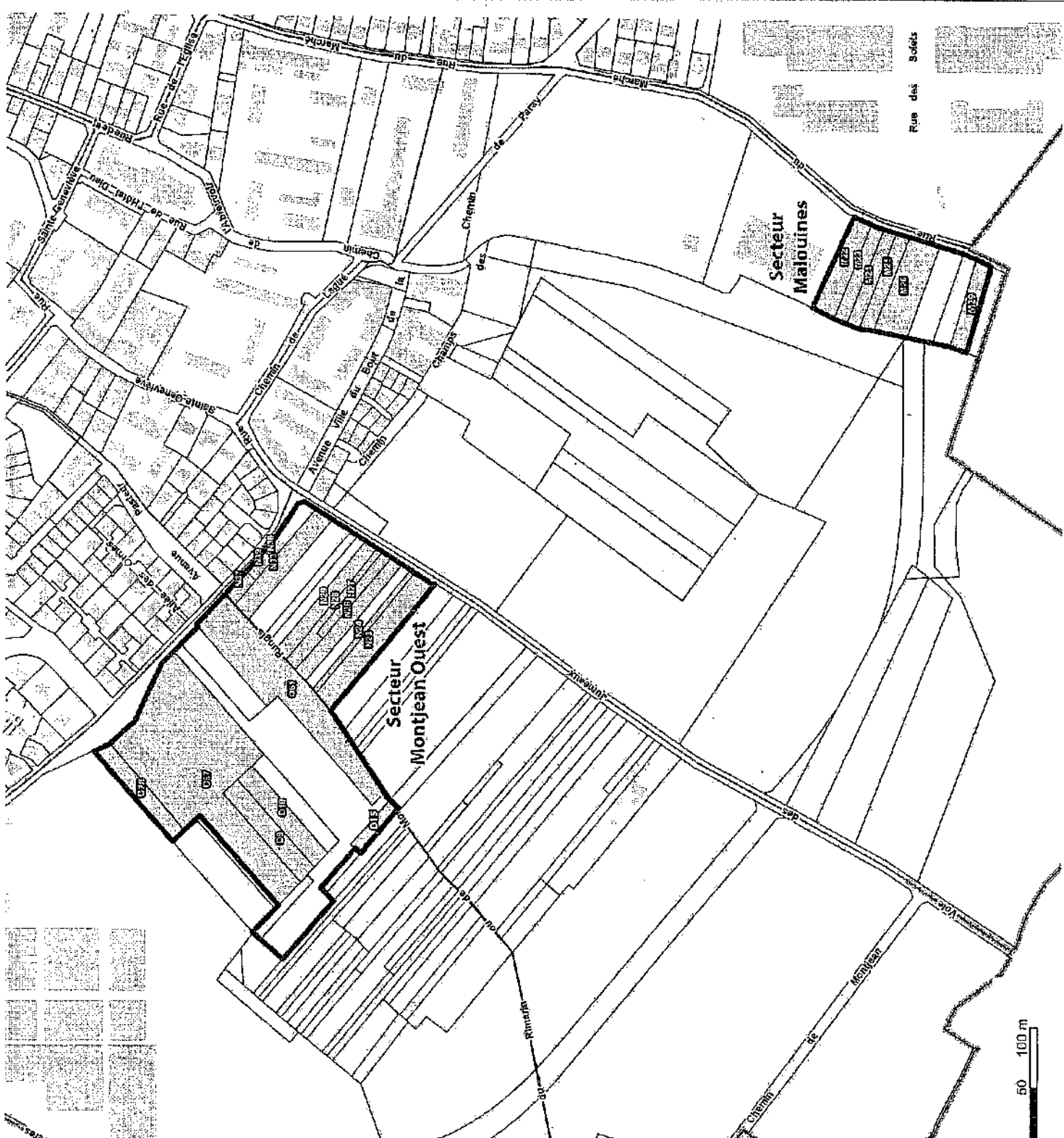
Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général,

4

Christian ROCK







VU ET RATTACHE A MON ARRÊTÉ EN DATE DU  
 LE PREFET, 9 - JUIN 2017

Pour le Préfet et par délégation,  
 le Secrétaire Général

Christian ROCK

Périmètre prévisionnel de ZAD  
 multi-sites Montjean à Rungis

	Zone d'Aménagement Différé
	Parcelles à acquérir







Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## PREFET DU VAL DE MARNE

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES  
PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL

BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DES PROCEDURES D'UTILITE PUBLIQUE

Créteil, le 09 JUIN 2017

2017/2220  
ARRETE N° 2220

portant création définitive de la zone d'aménagement différé « secteur Montjean Ouest »  
relative à la plaine de Montjean sur le territoire de la commune de Rungis

**Le préfet du Val-de-Marne,**

Chevalier de la Légion d'Honneur,

Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-2 et suivants, L.212-1 et suivants, L.300-1 et suivants, R.212-1 et suivants ;
- VU le code de l'environnement ;
- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris ;
- VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- VU la loi n° 2015-991 du 11 décembre 2015 portant organisation territoriale de la République ;
- VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté, et en particulier son article 98 ;

- **VU** le décret n° 2007-785 du 10 mai 2007 portant création de l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine Amont (EPA-ORSA) ;
- **VU** le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement public territorial T12 « Grand-Orly Seine Bièvre » ;
- **VU** l'arrêté préfectoral n° 2015/2262 du 24 juillet 2015 portant création d'un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé (ZAD) relatif à la plaine de Montjean et dénommé « secteur Montjean Ouest » sur le territoire de la commune de Rungis ;
- **VU** la délibération n° 2015-45 du 4 décembre 2015 du conseil d'administration de l'EPA-ORSA sollicitant du préfet du Val-de-Marne la mise en place définitive de deux zones d'aménagement différé, dénommées « secteur Montjean Ouest » et « secteur Malouines », sur le territoire de la commune de Rungis ;
- **VU** la délibération n° 16-040 du 7 avril 2016 du conseil municipal de Rungis donnant un avis favorable à la création définitive de deux zones d'aménagement différé, dénommées « secteur Montjean Ouest » et « secteur Malouines », et relative à la plaine de Montjean ;
- **VU** la délibération n° 2016-09-26-253 en date du 26 septembre 2016 de l'Etablissement public territorial T12 « Grand-Orly Seine Bièvre » donnant un avis favorable à la création définitive de deux zones d'aménagement différé, dénommées « secteur Montjean Ouest » et « secteur Malouines », sur le territoire de la commune de Rungis ;
- **VU** le courrier daté du 22 février 2016 du directeur général de l'EPA-ORSA demandant au préfet du Val-de-Marne la prise d'un arrêté créant définitivement les deux zones d'aménagement différé, dénommées « secteur Montjean Ouest » et « secteur Malouines », et relatif à la plaine de Montjean sur le territoire de la commune de Rungis ;
- **VU** le décret n° INTA1704115D du 24 février 2017 portant nomination de Monsieur Laurent Prévost en qualité de préfet du Val-de-Marne ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2017/788 du 13 mars 2017 portant délégation de signature à Monsieur Christian Rock, secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne, et publié le même jour au recueil des actes administratifs ;
- SUR** proposition du secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne ;



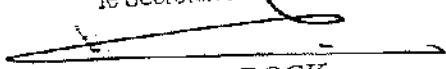
- Considérant que l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme dispose que « *les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement* » et que l'article L. 300-1 du même code précise que « *les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels* » ;
- Considérant que l'aménagement de la région Ile-de-France doit, conformément aux orientations stratégiques du projet du Grand Paris, s'appuyer sur un développement économique et urbain structuré autour de territoires et de projets stratégiques identifiés, définis et réalisés conjointement par l'Etat et les collectivités territoriales, rayonnant sur l'ensemble du territoire ;
- Considérant que la plaine de Montjean sise sur le territoire de la commune de Rungis a été identifiée comme un site ayant vocation à contribuer à l'effort de construction afin de répondre à la pénurie de logements dans la région Ile-de-France, tout en préservant la pérennité de l'activité agricole et horticole ;
- Considérant que l'élaboration du projet de l'agroquartier de la plaine de Montjean, qui constitue une opération d'aménagement au sens des articles susvisés du code de l'urbanisme, nécessite de créer une réserve foncière afin que l'EPA-ORSA puisse mettre en œuvre une stratégie coordonnée d'intervention faisant prévaloir l'intérêt général et, à ce titre, procéder à l'acquisition des terrains concernés par exercice du droit de préemption au fur et à mesure de leurs mises en vente par leurs propriétaires ;
- Considérant que l'arrêté préfectoral n° 2015/2262 du 24 juillet 2015 portant création d'un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé (ZAD) relatif à la plaine de Montjean et dénommé « secteur Montjean Ouest » sur le territoire de la commune de Rungis sera frappé de caducité le 24 juillet 2017 ;
- Considérant qu'il reste des terrains à acquérir dans le périmètre de la zone d'aménagement différé (ZAD) relatif à la plaine de Montjean et dénommé « secteur Montjean Ouest » sur le territoire de la commune de Rungis, et qu'il convient de poursuivre l'objectif de maîtrise foncière complète du site ;

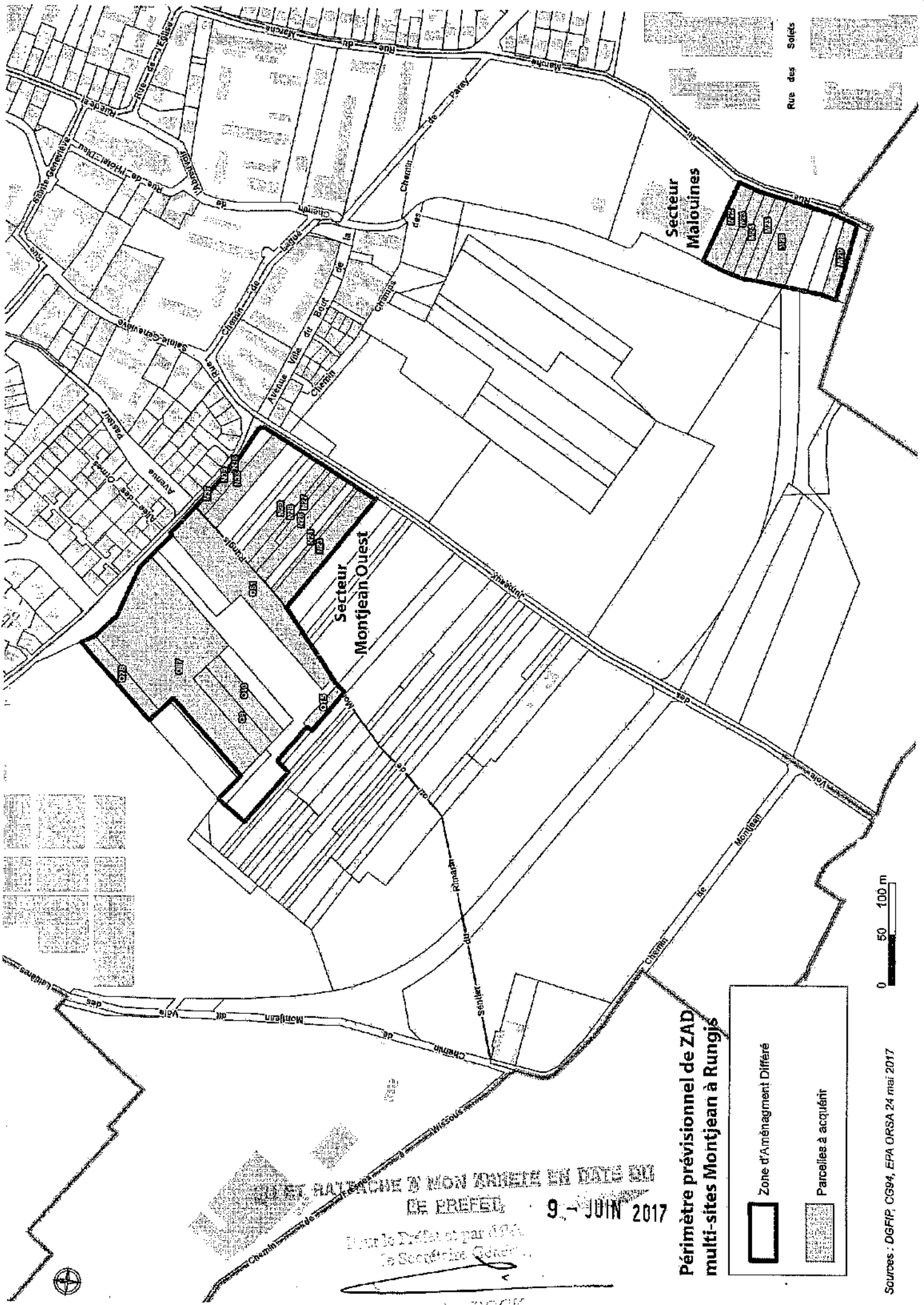
## ARRETE :

- ARTICLE 1<sup>er</sup>** : La zone d'aménagement différé (ZAD) dite « secteur Montjean Ouest », sur le territoire de la commune de Rungis, est créée définitivement pour une durée de 6 ans renouvelable à compter de l'arrêté n° 2015/2262 du 24 juillet 2015 publié au recueil des actes administratifs n° 14 (du 16 au 31 juillet 2015) de la préfecture du Val-de-Marne ;
- ARTICLE 2** : Le plan périmétral de la ZAD est annexé au présent arrêté ;
- ARTICLE 3** : Le titulaire du droit de préemption instauré sur le périmètre de cette ZAD est l'établissement public d'aménagement Orly Rungis - Seine Amont (EPA-ORSA), représenté par son président ;
- ARTICLE 4** : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie de Rungis, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne et inséré dans deux journaux diffusés dans le département du Val-de-Marne ;
- ARTICLE 5** : Une copie du présent arrêté sera également adressée au conseil supérieur du notariat, à la chambre interdépartementale des notaires de Paris, au barreau constitué auprès du tribunal de grande instance de Créteil et au greffe de ce même tribunal ;
- ARTICLE 6** : Les effets juridiques attachés à la création de cette ZAD ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus ;
- ARTICLE 6** : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de 2 mois courant à compter de son affichage en mairie de Rungis. Durant ce délai, un recours gracieux peut être exercé auprès de l'autorité préfectorale ;
- ARTICLE 7** : Le secrétaire général de la préfecture du Val de Marne, la sous-préfète de L'Haÿ-les-Roses, le président de l'ETP 12 « Grand-Orly Seine Bièvre », le directeur général de l'EPA-ORSA et le maire de la commune de Rungis, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.



Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général,

  
Christian ROCK



**Périmètre prévisionnel de ZAD multi-sites Montjean à Rungis**

	Zone d'Aménagement Différé
	Parcelles à acquérir

ET RATTACHE A MON TERRITOIRE EN DATE DU  
 DE PREFET 9 JUIN 2017  
 Pour le Préfet et par délégué  
 Le Secrétaire Général  
 Christian ROCK

Sources : DGFIP, CG94, EPA ORSA 24 mai 2017







Publiée au recueil des actes

de l'Agence des espaces verts de la Région  
d'Ile-de-France, le : ..0.9..JUIL..2015..

Transmise au contrôle  
de légalité, le : ..0.9..JUIL..2015..

Pour le Président du Conseil d'administration  
de l'Agence des espaces verts  
et par délégation

Christian DUBREUIL

## DÉLIBÉRATION

N° 15-111 sexies du 7 juillet 2015

Relative à l'approbation de la création du périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) de Montjean sur le territoire des communes de Rungis (94) et de Wissous (91)

### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

- VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 4413-2 et R. 4413-1 ;
- VU le Code de l'Environnement et en particulier ses articles L.210-1 et suivants ;
- VU la délibération N°CP 10-2019 du 28 janvier 2010 du conseil régional d'Ile-de-France relative au contrat de bassin pour la réouverture de la Bièvre-aval 2010-2015
- VU la délibération N°CR 121-09 du 27 novembre 2009 du conseil régional d'Ile-de-France relative à l'adoption de l'Agenda 21 Ile-de-France ;
- VU la délibération N°CR 43-11 du 23 juin 2011 du conseil régional d'Ile-de-France relative au plan régional Climat (PRC) en Ile-de-France ;
- VU la délibération N°CR 49-11 du 24 juin 2011 du conseil régional d'Ile-de-France pour le plan régional de réduction des déchets en Ile-de-France (PREDIF) ;
- VU la délibération N°CR 40-12 du 29 juin 2012 du conseil régional d'Ile-de-France concernant la politique régionale de l'eau 2013-2018 ;
- VU la délibération N°12-138 du 11 décembre 2012 du conseil d'administration de l'Agence des espaces verts approuvant le volet 1 de la stratégie territoriale de l'AEV : la définition des territoires stratégiques et la réorganisation des périmètres régionaux d'intervention foncière ;
- VU la délibération N°CR 71-13 du 29 septembre 2013 du conseil régional d'Ile-de-France relative à une nouvelle ambition pour la biodiversité en Ile-de-France ;
- VU la délibération N°CR 97-13 du 18 octobre 2013 du conseil régional d'Ile-de-France adoptant le SDRIF, approuvé par le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

- VU la délibération N°14-002 du 11 février 2014 du conseil d'administration de l'Agence des espaces verts relative à l'approbation de la convention quinquennale d'objectifs et de moyens entre la Région d'Île-de-France et l'Agence des espaces verts fixant les orientations prioritaires en matière d'espaces verts, naturels et agricoles et les obligations réciproques pour la période 2014-2018 ;
- VU la délibération N°CR 77-14 du 21 novembre 2014 du conseil régional d'Île-de-France relative à la stratégie régionale pour une agriculture durable et de proximité en Ile-de-France ;
- VU les orientations du projet de SAGE Bièvre (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) adopté le 7 novembre 2014 ;
- VU la délibération N° 11 du conseil municipal de Wissous du 29 juin 2015 sollicitant la création du PRIF de Montjean sur son territoire communal ;
- VU la délibération du conseil municipal de Rungis du 24 juin 2015 sollicitant la création du PRIF de Montjean sur son territoire communal ;
- VU le rapport présenté par le Président du conseil d'administration de l'Agence des espaces verts de la Région d'Île-de-France.

CONSIDERANT la nécessité de préserver les espaces naturels, boisés et paysagers de la ceinture verte régionale, de préserver et valoriser les territoires agricoles périurbains et la nécessité de faciliter la mise en œuvre d'un projet global de territoire cohérent et structurant pour les espaces agricoles du secteur, prenant en compte la viabilité économique agricole.

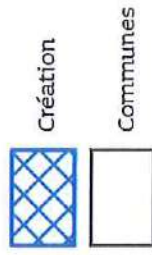
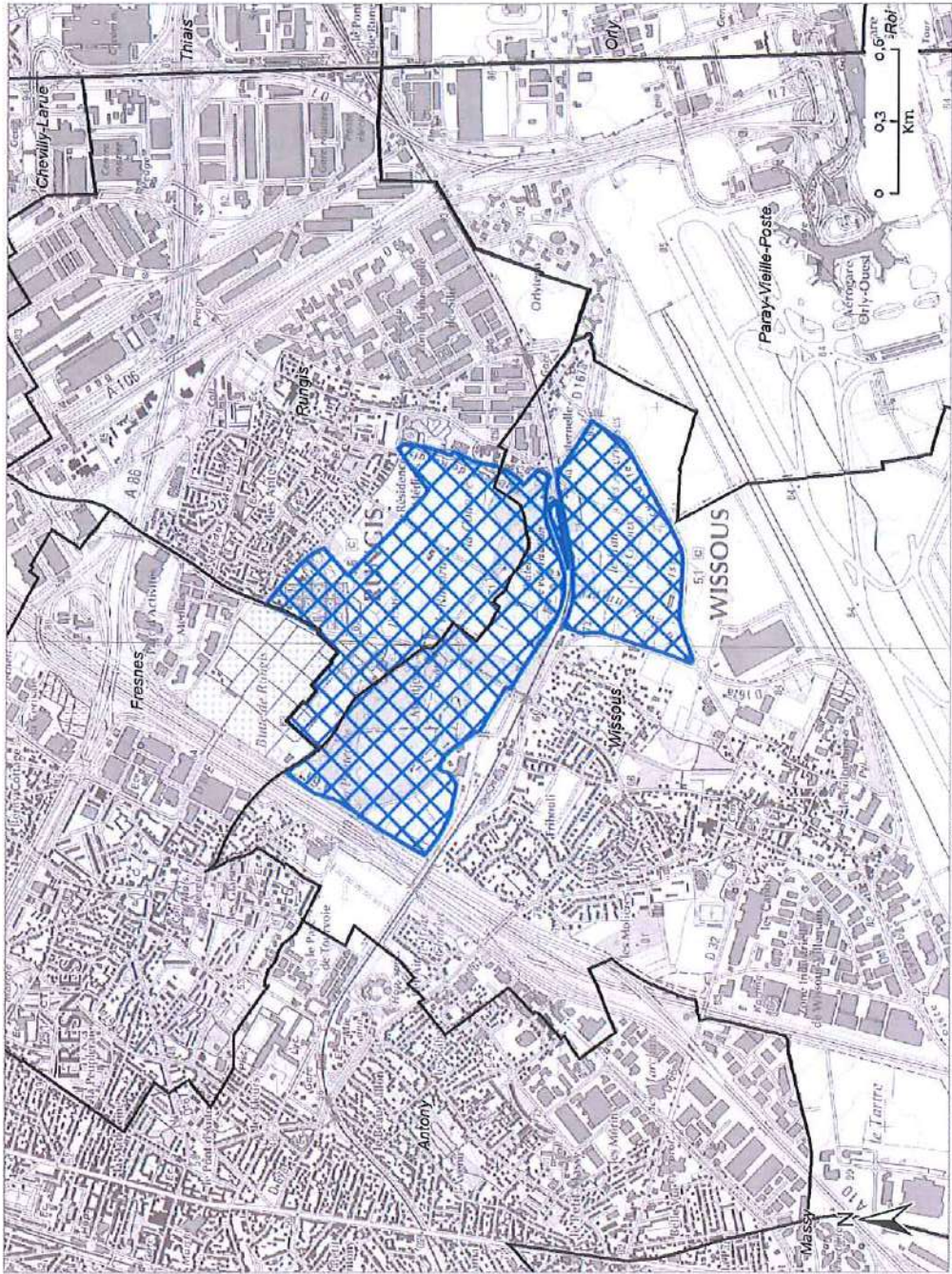
#### DELIBERE

- Article 1 : Approuve la création du périmètre régional d'intervention foncière de Montjean sur le territoire des communes de RUNGIS (94) et de WISSOUS (91), pour une superficie d'environ 155 hectares, et ce en vue de préserver et valoriser les espaces naturels et la biodiversité, de protéger et valoriser les espaces agricoles et de permettre une meilleure accessibilité du public, conformément aux cartes ci-jointes ;
- Article 2 : Autorise le Président de l'Agence des espaces verts à solliciter auprès des conseil départementaux du Val-de-Marne et de l'Essonne, la création de zones de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) sur certains espaces naturels et boisés du PRIF de Montjean, sur les territoires des communes de Rungis et de Wissous, avec délégation du droit de préemption à l'Agence des espaces verts ;
- Article 3 : Habilité le Président de l'Agence à proposer au Président du conseil régional d'Île-de-France de soumettre au conseil régional le mémoire correspondant à cette création.

Nombre de votants.....	4+3
Votes POUR.....	7
Votes CONTRE.....	0
Abstentions .....	0
Ne prend pas part au vote ...	0



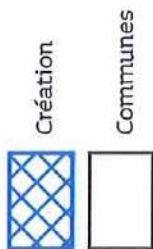
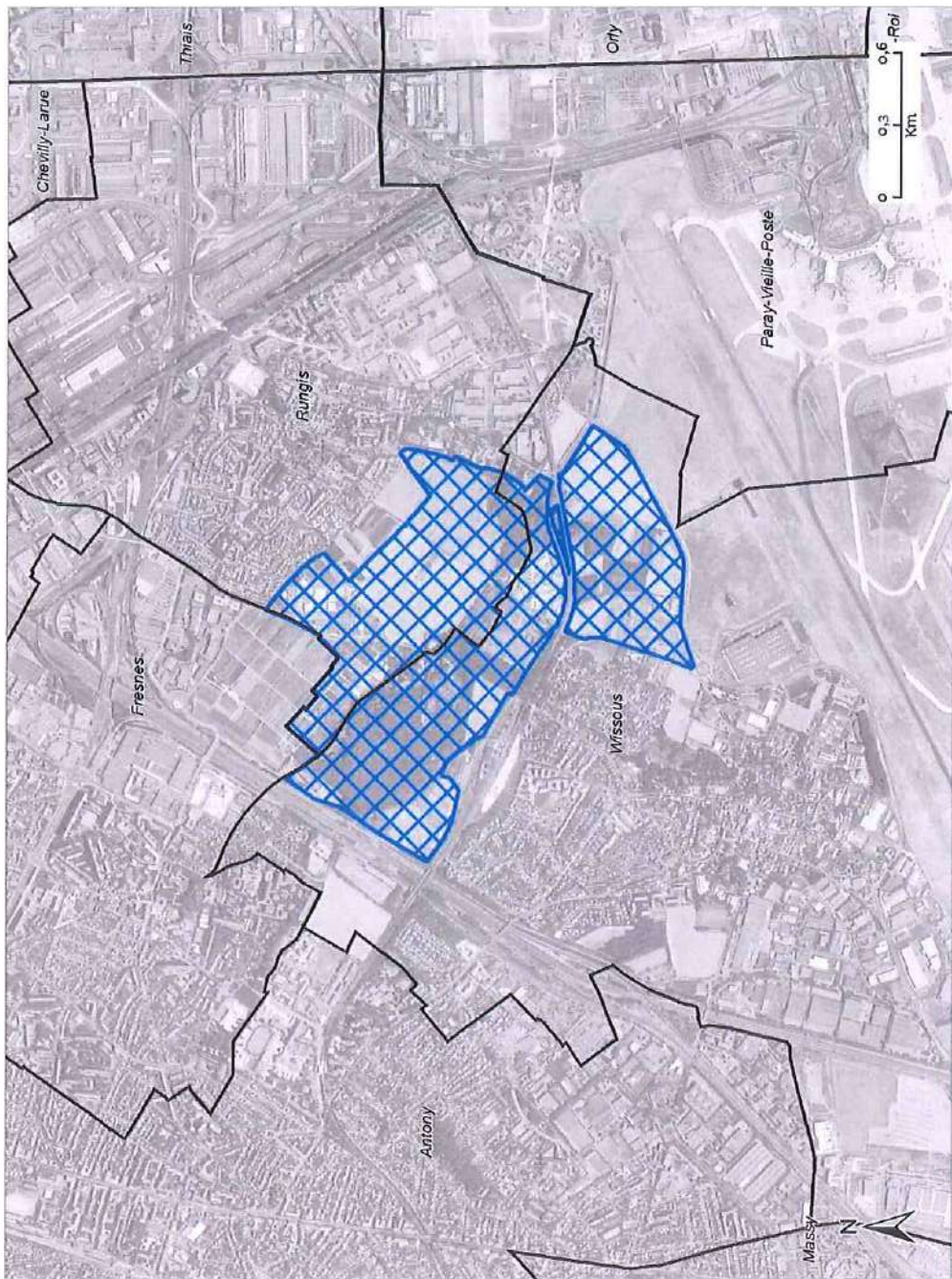
# PRIF de la Plaine de Montjean (Rungis (94), Wissous (91))



Sources : Agence des espaces verts de la Région d'Ile-de-France 2015, SCANAS © IGN Paris 2012 Licence n° 2006CUJ0824. Réalisation : AEV, Juin 2015



# PRIF de la Plaine de Montjean (Rungis (94), Wissous (91))



Sources : Agence des espaces verts de la Région d'Île-de-France 2015, INTERATLAS 2012, IGN 2013. Réalisation : A.E.V. Île-de-France, Juin 2015.



# Les couleurs de Rungis



PALETTE GÉNÉRALE

## Aux couleurs de la ville.

**E**n concertation avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Val-de-Marne (C.A.U.E 94) et l'Architecte des Bâtiments de France, nous avons conçu un nuancier de couleurs pour les façades de Rungis.

**R**appelons que le code de l'Urbanisme soumet à autorisation préalable tous changements d'aspect extérieur des bâtiments et fait obligation de déposer une autorisation en mairie pour ce type de travaux.

Ce document peut apporter une aide, dans le choix des couleurs, en vue d'obtenir l'autorisation d'entreprendre un ravalement, une clôture, le changement de menuiseries ...

**C**e guide vous propose pour chaque partie de la façade (murs, menuiseries, volets, bandeaux ...) des palettes de couleurs, regroupées par type de construction : rurale ou pavillonnaire.

La référence à cette gamme de couleur doit permettre à chacun d'exprimer sa propre créativité tout en respectant une harmonie générale qui valorise le cadre de vie.

Maurice Charve  
Maire de Rungis



# Les couleurs de Rungis



PALETTE GÉNÉRALE

## La palette des couleurs ...

... de Rungis reflète le paysage local de la commune. Cette palette a été réalisée dans le but de préserver l'identité des quartiers de Rungis, du centre ancien et du quartier des Antes, reflets d'une longue histoire.

Les couleurs du patrimoine bâti évoquent ainsi les matériaux selon l'époque de construction :

- dans une gamme de teintes naturelles «terre, pierre, sable» pour les constructions rurales,
- dans des teintes plus soutenues pour les pavillons du début du siècle dues à l'utilisation de la brique, de la tuile mécanique et du ciment coloré,
- dans un choix plus large de couleurs pour les pavillons récents du quartier des Antes dissimulés dans un environnement végétal dense.

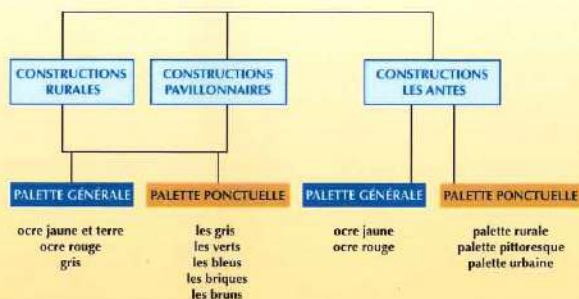
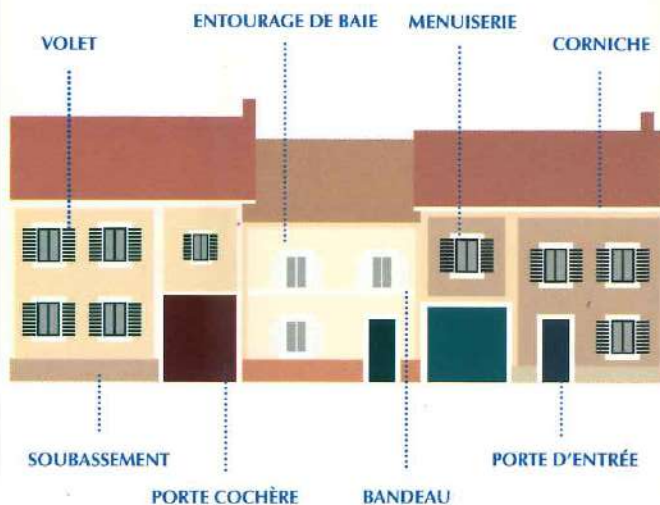
**La palette générale** est la gamme chromatique constituée par les enduits de façades, entourages de baies, corniches, bandeaux et soubassements. Les couleurs recommandées s'attachent à des enduits à base de plâtre et chaux, peintures minérales pour les constructions rurales et pavillonnaires, ou enduits monocouches pour les constructions du quartier des Antes.

**La palette ponctuelle** est la gamme chromatique constituée par les éléments tels que : menuiseries, volets, portes d'entrée, portes cochères, ferronneries et grille de clôtures.

# Les couleurs de Rungis



PALETTE GÉNÉRALE



# Centre ancien

## Constructions rurales



### PALETTE GÉNÉRALE

	Ocre jaune et terre	Ocre rouge	Gris
FAÇADES	F1	F4	F10
	F2	F5	F11
	F3	F6	F12*
SOUBASSEMENTS	F3	F6	F12*
			F16
			F17
		F18	
		F18	

\* Exceptionnellement, sur prescription.

# Centre ancien

## Constructions rurales



### PALETTE GÉNÉRALE



Couleurs de façades et menuiseries contrastées.

**Les couleurs de toitures** respectent la tonalité des façades dans les teintes claires : bruns, rouges, roses et ocres délavés, mais aussi beiges tirant sur le vert.

**Les soubassements** sont d'un ton plus soutenu que la façade, excepté pour les enduits de façade foncés dans les terres et gris.



Couleurs de façades et menuiseries ton sur ton.

### PALETTE PONCTUELLE

	blanc	blanc	blanc	blanc
ENDUITS DE BAUX				
PORTES D'ENTRÉE et PORTES COCHÈRES	bruns	bruns	bruns	gris
	briques	briques	briques	bleus
	verts	verts	verts	verts
MENUISERIES et VOILETS	M1	M1	M1	M1
	M2	M2	M2	M2
	M4	M4	M4	M4
	M3	M3	M3	M3
	M5	M5	M5	M5



# Centre ancien

## Constructions pavillonnaires



PALETTE GÉNÉRALE



Couleurs façades et menuiseries contrastées.

**Ferronneries et grilles de clôtures** s'accordent aux menuiseries dans les mêmes tons plus foncés : noir vert, noir bleu, gris vert, vert sombre.

**Les murs de soubassement des clôtures** s'accordent aux façades dans les mêmes tons, mais clairs.



Couleurs façades et menuiseries ton sur ton.

# Centre ancien

## Constructions pavillonnaires



PALETTE GÉNÉRALE

	Ocre jaune et terre	Ocre rouge	Gris
FAÇADES	F1 F4	F7 F10	F13 F16
	F2 F5	F8 F11	F14 F17
	F3 F6	F9 F12*	F15 F18
SOUBASSEMENTS	F3 F6	F9 F12*	F15 F18

\* Exceptionnellement, sur prescription.

### PALETTE PONCTUELLE

ENTOURAGES de BAUS	Ocre jaune et terre	Ocre rouge	Gris
	blanc sauf brique	blanc sauf brique	blanc sauf brique
	bruns	bruns	bruns
	briques	briques	bleus
	verts	verts	verts
MENUISERIES, VOILETS et PORTES d'ENTRÉE	M1 M3	M1 M3	M1 M3
	M2 M5	M2 M5	M2 M5
	M4 M6	M4 M6	M4 M6



# Quartier des Antes



## PALETTE GÉNÉRALE



Couleurs façades et menuiseries contrastées.

**Volets et menuiseries** apportent nuances et notes colorées aux façades avec des teintes soutenues pour les portes d'entrée.



Couleurs façades et menuiseries ton sur ton.

# Quartier des Antes



## PALETTE GÉNÉRALE

	Palette rurale Ocre jaune	Palette pittoresque Ocre jaune et terre	Palette urbaine Ocre rouge
FAÇADES	F1	F1 F4	F7
	F2	F2 F5	F8
	F3	F3 F6	F9
			F1

## PALETTE PONCTUELLE

ENTOURAGES de BAIES			
	même ton ou brique	même ton ou brique	blanc sauf brique
VOILETS et PORTES d'ENTRÉE	bruns	bruns	gris
	briques	gris	bleus
	verts	verts	verts
	M1 M4	M1 M4	M1 M4
	M2 M5	M2 M5	M2 M5
	M3 M6	M3 M6	M3 M6

« ocre jaune  
et terre »

1  
2  
3

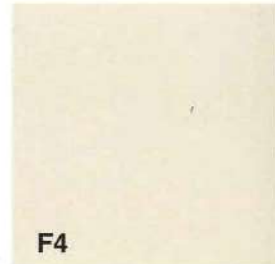


PALETTE GÉNÉRALE

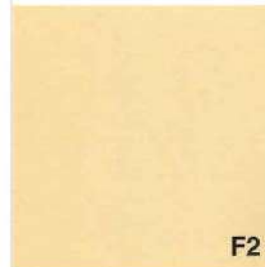
## Façades



F1



F4



F2



F5



F3



F6

« ocre rouge »

1  
2  
3

« gris »

1  
2  
3



PALETTE GÉNÉRALE



PALETTE GÉNÉRALE

## Façades

## Façades

F7

F10

F13

F16

F8

F11

F14

F17

F9

F12

Exceptionnellement,  
sur prescription.

F15

F18

*Les gris*

1  
2  
3  
4  
5



PALETTE PONCTUELLE

**Menuiseries, volets,  
portes cochères  
et ferronneries**



M1



M4



M2



M5



M3



M6



*Les bleus*

1  
2  
3  
4  
5



PALETTE PONCTUELLE

**Menuiseries, volets,  
portes cochères  
et ferronneries**

*Les verts*

1  
2  
3  
4  
5



PALETTE PONCTUELLE

**Menuiseries, volets,  
portes cochères  
et ferronneries**

M7

M10

M13

M16

M8

M11

M14

M17

M9

M12

M15

M18

FE1

FE2

FE3

*Les bruns*

1  
2  
3  
4  
5



PALETTE PONCTUELLE

**Menuiseries, volets,  
portes cochères  
et ferronneries**

*Les briques*

1  
2  
3  
4  
5



PALETTE PONCTUELLE

**Menuiseries, volets,  
portes cochères  
et ferronneries**

M19

M22

M25

M28

M20

M23

M26

M29

M21

M24

M27

M30

FE4

FE5