



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 25 février 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2020-02-25\_1803

Vitry-sur-Seine - Approbation  
de la révision 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		C
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		A
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		A
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Présent <sup>(3)</sup>	Mme Tordjman <sup>(1)</sup>	P
Cheville-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	Repr.	M. Deluchat	P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Présent		P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Absent		-
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Présent		P
Cheville-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		A
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	All	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	A
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Repr.	Mme Gilger Trigon	C
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	C
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 (1)	M. Daudet (3)	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

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

## Exposé des motifs

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Vitry-sur-Seine porte le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et décline des orientations urbaines à l'échelle de certains quartiers (les orientations d'aménagement et de programmation dites OAP). Il fixe en outre les droits à construire différenciés selon les quartiers. Sa révision a été prescrite le 9 décembre 2015.

Après plusieurs mois d'études et de concertation préalable avec le public (concertation intitulée « Dessine Vitry ») et avec les partenaires institutionnels, le projet de PLU révisé a été arrêté en mai 2019. Puis celui-ci a fait l'objet d'une enquête publique au terme de laquelle le commissaire-enquêteur a émis, dans son rapport annexé à la présente délibération, un avis favorable assorti de recommandations. A présent, l'achèvement de la procédure de révision nécessite l'approbation du PLU révisé de Vitry sur Seine suite à l'avis émis par le Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine en date du 22 janvier 2020 conformément au principe de coopération de Villes au sein de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. La présente note a donc pour objet d'exposer :

- les principaux enseignements issus de la consultation des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique ainsi qu'émanant du rapport de Monsieur le Commissaire enquêteur ;
- les principales évolutions du PLU qui tiennent compte de ces avis .

### Rappel des objectifs du PLU arrêté en mai 2019

Le PLU a été arrêté par le Conseil territorial du 28 mai 2019 après avis favorable du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine du 22 mai 2019. Le PLU arrêté portait le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur la base duquel le zonage et le règlement ont été établis. Pour rappel, le PADD fixe 4 axes qui se déclinent en Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans certains quartiers d'une part et à travers le règlement de chaque zone d'autre part. Les 4 axes sont :

- Axe 1 Une ville dynamique qui affirme son identité dans la construction métropolitaine
- Axe 2 Une ville active, économiquement diversifié
- Axe 3 Une ville solidaire et accueillante au service de toutes les générations de Vitriots
- Axe 4 Une ville à la mobilité et au développement respectueux de l'environnement et favorables au bien-être

Il est à noter que la révision a été engagée dans un contexte d'évolution réglementaire national, régional et local qu'elle a pris en considération.

Ainsi au niveau national, les réglementations ayant évolué, le PLU de Vitry-sur-Seine a été, pour la première fois, soumis à une évaluation environnementale. Au niveau local, l'avancement des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), et l'avancement des projets de transport (T9, métro SGP ligne 15, bus Tzen5) ont impliqué l'ajustement des règlements et périmètres concernés.

Dans ce contexte, le PLU arrêté en 2019, et proposé à l'approbation, permet la poursuite des grandes opérations d'aménagement engagées sur Vitry, crée les conditions du renouvellement urbain du Cœur de Ville et ce, en parallèle d'un apaisement de la constructibilité dans les secteurs résidentiels diffus. Le nouveau PADD exprime ainsi le projet d'une ville complète, qui trouve un équilibre dans sa déclinaison réglementaire entre la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat Intercommunal, les propositions pour satisfaire l'objectif de développement de l'activité (« un emploi pour un actif »), la satisfaction des besoins en équipements et déplacements, l'ambition d'une trame verte et bleue et la place offerte à la nature en ville.

### 1. Consultation des Personnes Publiques Associées

Conformément au code de l'urbanisme, le dossier de PLU arrêté a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées et à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) au titre de l'évaluation environnementale du PLU, en juin 2019. Les avis reçus ont figuré dans le dossier d'enquête publique. **Au total, 39 personnes publiques** (dont 8 services de l'Etat) ont été consultées mais seulement 10 ont répondu en formulant des avis ; l'absence d'avis reçu dans le délai légal de 3 mois valant avis favorable sans réserve. Le champ et la nature des avis émis sont inédits par rapport à l'élaboration 2006 et la révision 2013, tant en ce qui concerne la quantité que la nature des observations ou demandes à traiter. En particulier, la prise en compte d'exigences environnementales a été largement prédominante dans l'analyse des services de l'Etat. Les principaux enjeux soulevés sont synthétisés dans le paragraphe 4 de la présente note (cf infra).

Dans l'ensemble, les avis ont été favorables. Citons :

- **Avis de l'Etat** : la DRIEA-UT94 (ministère de la transition écologique) a rassemblé les positions des services de l'Etat et a émis un **avis favorable** composé de 109 observations dont 9 réserves et plusieurs remarques « à prendre en considération impérativement ».
- **Avis des chambres consulaires** : la Chambre des métiers et de l'artisanat et la chambre de commerces et d'industries ont émis chacune un **avis favorable**. La chambre interdépartementale d'agriculture n'a pas émis d'avis.
- **Avis du CD 94** : le Département du Val-de-Marne a émis un **avis favorable** composé d'observations détaillées et de neuf annexes. Il a notamment demandé des assouplissements du règlement relatif à la ZAC départemental du domaine Chérioux et émis une demande de suppression d'emplacements réservés pour voirie en OIN notamment ;
- **Avis de la Région Ile de France** : l'**avis favorable** de la Région a exprimé la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF en relevant notamment qu'un parc urbain à créer d'environ 5 ha est mentionné dans l'OAP des Ardoines ;
- **Avis Ile de France Mobilités (ex-STIF)** : l'**avis favorable** a été accompagné de 4 remarques dont la demande du retour au périmètre de bonne desserte en transport en commun déterminé par un cercle de rayon de 500 m autour des gares et stations de Transport en Commun en Site Propre existantes et futures (et non pas des zones déterminée par un temps de parcours piéton réel);
- **Avis EPA-Orsa** : l'aménageur des deux ZAC (Seine Gare Vitry et Gare Ardoines) de l'opération d'intérêt national a émis un **avis favorable assorti de 15 demandes d'ajustements techniques** du règlement et des OAP.
- Avis de la **SADEV 94** : cet aménageur a exprimé un **avis favorable** dans le cadre de l'enquête publique assorti de demandes d'ajustements techniques.

Il est à noter que l'avis de la Mission Régional de l'Autorité Environnementale (MRAE), arrivé hors du délai légal de 3 mois à compter de la date de transmission, vaut avis favorable. Néanmoins, cet avis a figuré au dossier d'enquête publique et, suite à la demande du commissaire-enquêteur, il a été répondu aux questions posées par la MRAE.

Enfin, la chambre d'Agriculture, la métropole du Grand Paris et les collectivités territoriales voisines de Vitry-sur-Seine n'ont pas émis d'avis.

**Les tableaux mis en annexe de la présente note détaillent ces demandes ainsi que les propositions de réponse aux réserves, recommandations ou demandes du public et des Personnes Publiques Associées.**

## **2. Enquête Publique**

Le dossier mis à l'enquête publique du lundi 16 septembre au vendredi 18 octobre 2019 comprenait le dossier complet de PLU arrêté en conseil territorial du 28 mai 2019 ainsi que la copie des courriers transmis dans le délai de 3 mois maximum par les Personnes Publiques Associées et leurs avis. Il était possible pour le public de déposer des observations sur un registre papier et sur un registre dématérialisé sur un site internet dédié.

Durant l'enquête publique qui s'est déroulée sur 33 jours, de nombreuses personnes se sont exprimées au nombre desquelles des aménageurs (SADEV 94, EPAORSA), des entreprises (EDF, Metro France, Ceetrus Auchan), et des particuliers.

Le Commissaire enquêteur a assuré 4 permanences. Une soixantaine de personnes se sont déplacées et il y a eu au total 40 contributions (dont 37 via le registre dématérialisé). Les observations ont essentiellement porté sur le règlement et sur des demandes particulières de changement de zonage.

Le **commissaire-enquêteur** a remis son rapport final d'enquête comprenant ses conclusions et son avis motivé le 22 novembre 2019. **Il émet un avis favorable assorti des 4 recommandations suivantes :**

- *que dans la rédaction de l'OAP des Ardoines dans le secteur « Seine Gare Vitry » apparaisse la justification des trois nouvelles émergences demandées par l'Etablissement Public Orly d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont.*
- *que dans la rédaction de l'OAP Chérioux concernant la situation des deux émergences à 50 mètres de hauteurs soit précisé que ces constructions ne doivent pas remettre en cause la qualité de l'environnement des édifices remarquables existants.*

- qu'une estimation du nombre total de logements, d'habitants et d'emplois supplémentaires dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU à l'horizon 2030 soit réalisée.
- que le règlement graphique soit plus lisible en inscrivant le nom des rues et avenues.

Les tableaux en annexe détaillant la prise en compte de ces recommandations et la réponse apportées aux observations du public.

### **3. Présentation des principaux ajustements du PLU en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées et observations issues de l'enquête publique**

En préambule aux tableaux joints détaillant les avis et demandes ainsi que les réponses apportées (corrections, ajustements, compléments, modifications), il est utile d'évoquer ci-après quelques sujets notables.

#### **↳ Les réponses aux quatre recommandations accompagnant l'avis favorable du commissaire enquêteur**

- ❖ Dans la rédaction de l'OAP des Ardoines dans le secteur « Seine Gare Vitry » : un ajustement est apporté en lien avec le programme de la ZAC dans l'OAP.
- ❖ Dans la rédaction de l'OAP Chérioux concernant la situation des deux émergences : un complément est apporté dans l'OAP.
- ❖ Une estimation du nombre total de logements, d'habitants et d'emplois supplémentaires dans le cadre de la mise en œuvre du PLU à l'horizon 2030 est apportée dans le rapport de présentation (justification des choix), sur la base de projections à l'horizon 2030.
- ❖ Le règlement graphique : le plan de zonage est amélioré dans les limites de ce qu'il est possible de faire avec les données sources du cadastre et les critères nationaux nécessaires au dépôt sur le site internet officiel recensant les PLU (Géoportail National de l'Urbanisme).

#### **↳ La prise en compte des ZAC engagées sur la ville**

La plupart des remarques des aménageurs ont été prises en compte dans le document final pour être au plus près et en cohérence avec les dossiers de réalisation des ZAC.

Le PLU maintient essentiellement les nouvelles règles exprimant une ambition renforcée de protection de l'environnement, appuyé en cela par les demandes de protection environnementale renforcée supplémentaire exprimées par l'Etat et le Conseil Départemental du Val-de-Marne notamment (gestion des eaux de surface, pluviales ou liées aux crues, prise en compte du SAGE Bièvre, marges préservant l'intimité des riverains situés hors ZAC ou en limite de zones UC etc...).

#### **↳ La conciliation des enjeux de nature en ville et de développement urbain**

L'enquête publique a confirmé la nécessité de concilier les enjeux de développement urbain et de nature en ville. L'Etat a ainsi demandé de porter une forte attention aux espaces verts de pleine terre ainsi qu'à la composition des hauteurs dans les ZAC de l'opération d'intérêt national tandis que l'aménageur EPA-ORSA a demandé des ajustements concernant la localisation des émergences et les normes de stationnement. Les demandes de l'EPA-ORSA et de l'Etat ont été prises en considération dans le respect des dossiers de réalisation de ZAC.

De même, certains particuliers ont exprimé des demandes de plus grande constructibilité de leurs parcelles situées en zone UC à dominante pavillonnaire tandis que d'autres ont félicité les objectifs de protection des cœurs d'îlot et de limite de la densification des quartiers pavillonnaires.

Il a ainsi été précisé dans le règlement de la zone UC qu'aucune construction n'est autorisée dans les cœurs d'îlot protégés à l'exception des installations démontables « sans fondation ni dalle maçonnée ». De même, il a été donné suite à une demande de porter de 8 m à 10 m la largeur maximum des terrains situés en zone UC sur lesquels une implantation sur les deux limites séparatives latérales est possible étant donné que cet ajustement ne modifie pas l'identité des quartiers à dominante pavillonnaire déjà déterminé par des continuités bâties ; cette modification ne compromettant pas la constitution d'une trame verte par l'application des autres règles du règlement de la zone UC.

↪ **La mise en cohérence des pièces du PLU relative à la demande d'un parc public d'intérêt régional**

L'Etat, dans ses demandes impératives, demande d'améliorer la compatibilité du PLU avec le SDRIF sur ce point, en garantissant sur le plan de zonage la mise en œuvre d'un parc d'au moins 5 hectares sur le secteur des Grandes Ardoines. Pour mémoire, dans le PLU arrêté, seul figurait dans l'OAP, la mention d'un symbole traduisant cet objectif de Parc des Berges, sans caractère localisé précis et sans emprise suffisante, faute de projet défini à ce jour au titre de l'opération d'intérêt national.

Il est proposé de concilier cette demande avec celle d'accompagner le départ des dépôts pétroliers sous forme de renaturation après déconstruction et dépollution du site. Il s'agit d'un site d'un seul tenant de près de 5 ha, au cœur du nouveau quartier des Ardoines en devenir. Il est par conséquent proposé de classer ce site en zone N au plan de zonage du règlement du PLU.

↪ **La prise en compte des modalités de « calcul » des secteurs de bonne desserte en transport en commun**

Le projet de PLU de Vitry arrêté en mai 2019 comprenait la détermination des « secteurs de bonne desserte en transport en commun » : le choix avait été fait de tenir compte des contraintes de relief et des coupures urbaines (voies ferrées notamment) qui s'imposent au territoire de Vitry, pour déterminer ces secteurs en fonction de réels cheminements à pied de l'ordre de 8 minutes (équivalent déterminé pour effectuer 500 m).

Or, l'Etat et Ile-de-France Mobilité (ex-STIF) et le département du Val-de-Marne demandent la reprise exacte des cercles de « 500 m de rayon » comptés depuis les gares existantes et futures y compris les arrêts du bus à haut niveau de service Tzen5.

Le repérage de ces secteurs est donc modifié sur le plan de zonage, ainsi que leur dénomination dans le règlement, qui va de pair avec une moindre exigence des normes de stationnement automobile.

↪ **La prise en compte d'ajustements dans le dispositif de protection du patrimoine d'intérêt local**

Les règles s'appliquant aux patrimoines bâtis protégés sont ajustées afin de permettre une démolition totale, mais uniquement à condition de justifier d'une situation avérée de péril ou d'insalubrité. Cet ajustement de portée générale, vient en réponse à l'objectif d'éviter des situations dangereuses pour les personnes.

↪ **La prise en compte de demandes d'ajustements, d'actualisations et de compléments à apporter au rapport de présentation**

Plusieurs personnes publiques associées ont fourni des éléments actualisés que le PLU propose de prendre en compte dans ses différentes pièces constitutives, selon les cas :

- Rapport de présentation et ses différents chapitres : diagnostic territorial, état initial de l'environnement, justification des choix, évaluation environnementale.
- PADD : précision sur l'absence de consommation d'espaces naturels et agricoles au titre du développement de la Ville
- OAP : prise en compte améliorée des dossiers de ZAC en cours
- Annexes du PLU : notamment pour certaines servitudes d'utilité publique, et autres données informatives (périmètres de taxes locales ou de réglementations particulières qui s'appliquent parallèlement aux règles du PLU...)

↪ **La prise en compte d'ajustements de zonage et de règlement sur le parc des Lilas.**

Dans le cadre des avis émis par le Conseil départemental du Val-de-Marne et par l'Etat, des demandes ont été prises en compte d'ajustements des types de zones « N » pour mieux adapter les possibilités de construire aux différents usages et types de destination des sols actuels et à venir dans le cadre de la valorisation du site (selon les cas, agriculture, accueil du public, protection totale au titre de la biodiversité et des risques liées aux anciennes carrières...).

Ainsi, par exemple, il a été retenu de réduire les volumes d'emprises au sol pour les constructions et les serres agricoles en zone N (demandes de l'Etat et de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale).

## ↳ **La prise en compte de performances énergétiques du bâti à travers la réglementation nationale**

L'avis de l'Etat inscrit l'exigence de davantage réglementer l'obligation de performances énergétiques du bâti dans le règlement du PLU, par cohérence avec le PADD dont l'Objectif 2 vise à : « Contribuer à réduire les besoins de la Ville et de ses habitants en énergie fossile et valoriser les énergies renouvelables ». Le règlement du PLU est cohérent avec cet objectif en le traduisant par des souplesses réglementaires pour permettre et faciliter tous les travaux d'amélioration d'isolation et autres modalités d'amélioration des performances énergétiques. Les installations de production d'énergie renouvelable ne sont pas interdites.

Concernant les obligations de performances énergétiques, les articles 11 du règlement du PLU ne sont pas réglementés car il a été considéré que la réglementation nationale RT 2012 s'appliquait et que la RT 2020 à venir ferait atteindre le très exigeant niveau BEPOS (bâtiments à énergie positive) aux bâtiments neufs à partir du 1er janvier 2021. En revanche, en réponse au PADD sur ce sujet, des souplesses ont été intégrées dans les dispositions générales des articles 4-5-6-8 de toutes les zones afin de faciliter l'isolation thermique par l'extérieur et l'installation de dispositifs de productions d'énergie renouvelable. Par conséquent, il n'est pas retenu d'apporter des modifications au projet de PLU sur ce sujet.

Le Conseil territorial est invité à en délibérer pour approuver la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Vitry-sur-Seine.

## **DELIBERATION**

**Vu** la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) ;

**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.101 à L.101-3, L 103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-6, L.131-4 à L. 131-7, L. 132-2, L. 132-7, L. 132-9, L.132-11, L.134-9, L.151-2, L.151-4 à L.151-9, L.151-14 à L.151-19, L.151-36, L.151-41, L.153-11 à L.153-18, L.153-31, L.153-33, R. 132-1 à R. 132-3, R.153-1 à R.153-5, et R.153-7 ;

**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 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 est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** le décret n°2007-783 du 10 mai 2007 délimitant des opérations d'intérêt national ;

**Vu** le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2012 suite à la délibération du Conseil régional d'Ile-de-France du 23 novembre 2012 portant approbation du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie ;

**Vu** la délibération n°CR 114-16 du Conseil Régional d'Ile-de-France du 17 juin 2016 portant approbation de la révision du plan régional de la qualité de l'air, et intitulée « Changeons d'air en Ile-de-France : plan régional pour la qualité de l'air (2016-2021) » ;

**Vu** l'arrêté interpréfectoral n°IDF-2018-01-31-007 du 31 janvier 2018 relatif à l'approbation de la révision et à la mise en œuvre du Plan de Protection de l'Atmosphère pour l'Ile-de-France ;

**Vu** l'arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France du 21 octobre 2013 portant adoption du schéma régional de cohérence écologique de la région Ile-de-France ;

**Vu** la délibération n°CR 36-14 du Conseil régional d'Ile-de-France du 19 juin 2014 approuvant le plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France ;

**Vu** les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 approuvant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007 approuvant la révision du plan de prévention du risque inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne ;

**Vu** l'arrêté préfet de la région d'Ile-de-France, préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, du 20 novembre 2009 relatif au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (2010-2015) ;

**Vu** l'arrêté interpréfectoral n°2017-1415 du 19 avril 2017 portant approbation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre ;

**Vu** la délibération du Conseil Départemental du Val-de-Marne n°2014-3-5.429. du 19 mai 2014 approuvant le règlement de service départemental de l'assainissement, et en l'absence de schéma directeur d'assainissement territorial opposable à la date de la présente délibération ;

**Vu** la délibération n°DL151139 du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine du 9 décembre 2015 portant approbation du schéma directeur d'assainissement de la commune de Vitry-sur-Seine ;

**Vu** le débat d'orientation sur le projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale du Conseil de la Métropole du Grand Paris du 12 novembre 2018 ;

**Vu** la délibération n°CM2018/06/28/01 du Conseil de la métropole du Grand Paris du 28 juin 2018 portant arrêt du projet de plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement ;

**Vu** la délibération n° DL15119 du 9 décembre 2015, par laquelle le Conseil municipal de Vitry-sur-Seine prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) et a approuvé les objectifs et les modalités de la concertation ;

**Vu** la délibération n°DL151152 du 9 décembre 2015, par laquelle le Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine donne accord de la Commune pour la poursuite de la révision du PLU par l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre à compter du 1er janvier 2016 ;

**Vu** la délibération n°16.01.26-10 du 26 janvier 2016, par laquelle le Conseil Territorial Grand-Orly Seine Bièvre décide de poursuivre les procédures engagées antérieurement par les communes et de les mener à leur terme dans les mêmes conditions, et ce quel que soit leur état d'avancement ;

**Vu** la délibération n°2017-11-07\_821 du 7 novembre 2017 par laquelle le Conseil Territorial Grand-Orly Seine Bièvre approuve la modification n°4 du plan local d'urbanisme de Vitry-sur-Seine ;

**Vu** l'arrêté territorial n°A2018-271 du 16 avril 2018 portant mise à jour n°4 des annexes du plan local d'urbanisme de Vitry-sur-Seine ;

**Vu** la délibération n°DL1827 du 21 mars 2018, par laquelle le Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine a émis un avis favorable concernant les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme de Vitry-sur-Seine ;

**Vu** la délibération n°2018-04-10\_950 en date du 10 avril 2018, par laquelle le Conseil Territorial Grand-Orly Seine Bièvre débat des orientations d'aménagement et de développement durables de la commune de Vitry-sur-Seine dans le cadre de la révision générale de son plan local d'urbanisme ;

**Vu** la décision n°MRAe 94-011-2018 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France en date du 5 octobre 2018 de soumettre à évaluation environnementale la révision du plan local d'urbanisme de Vitry-sur-Seine ;

**Vu** la délibération n°2018-12-18\_1242 du 18 décembre 2018 du Conseil Territorial Grand-Orly Seine Bièvre fixant les enjeux et les orientations de son projet de Territoire ;

**Vu** la délibération n°DL1931 du 22 mai 2019 par laquelle le Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine a émis un avis favorable à l'arrêt de la révision générale et au bilan de la concertation du plan local d'urbanisme de Vitry-sur-Seine ;



**Vu** la délibération n°2019-05-28\_1424 du 28 mai 2019 par laquelle le Conseil Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a arrêté la révision générale et au bilan de la concertation du plan local d'urbanisme de Vitry-sur-Seine ;

**Vu** l'avis favorable assorti de quatre recommandations émis par le commissaire-enquêteur dans son rapport en date du 22 novembre 2019 suite à l'enquête publique ayant eu lieu à Vitry-sur-Seine du 16 septembre au 18 octobre 2019 ;

**Vu** le dossier d'approbation de la révision du plan local d'urbanisme annexé à la présente délibération ;

**Vu** l'avis de la Commission, en date du 28 janvier 2020 ;

**Considérant** que l'enquête publique a permis de recueillir dans un climat serein des observations variées, de différents quartiers, d'habitants et d'entreprises et qu'il y a été en partie répondu lorsque ces observations concernaient le PLU et qu'elles ne bouleversaient pas l'économie et l'équilibre général du projet d'aménagement et de développement durable ni l'évaluation environnementale ;

**Considérant** qu'à l'issue de l'enquête publique, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme de Vitry-sur-Seine, débattu au Conseil Territorial du 10 avril 2018, n'ont pas été modifiées et fixent un équilibre général qui répond, en quatre axes, aux objectifs de cette révision générale, à savoir, notamment, « faire de Vitry une ville agréable (complète et soutenable) pour les habitants en préservant le caractère mixte de la ville », « renforcer la cohérence de la structure urbaine de Vitry par la recherche de continuités entre les formes urbaines », sachant que ce quatre axes sont :

- axe 1 : une ville dynamique qui affirme son identité dans la construction métropolitaine,
- axe 2 : une ville active, économiquement diversifiée,
- axe 3 : une ville solidaire accueillante et solidaire au service de toutes les générations de Vitriots,
- axe 4 : une ville de la mobilité respectueuse de l'environnement et favorable au bien-être,

**Considérant** que, pour répondre à l'obligation légale de fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (L.151-5 du code de l'urbanisme), rappelé par l'Etat dans son avis, l'axe 4-2 du PADD a été complété sans bouleverser l'économie et l'équilibre général du PADD, afin d'engager à « poursuivre le développement de la ville en préservant les espaces verts et agricoles présents sur le territoire sans prévoir de consommation des espaces naturels. L'objectif est de développer et de mieux les protéger à travers un zonage et des outils règlementaires adaptés à leur fonction et usage. »

**Considérant** que ces axes sont cohérents et compatibles avec ceux du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, en l'absence de Schéma opposable de Cohérence Territoriale de la métropole du Grand Paris ;

**Considérant** que ce nouvel équilibre général se décline à travers des mesures et des dispositifs respectueux de l'histoire, de la géographie et de la morphologie des quartiers de Vitry-sur-Seine, ainsi que par des règles permettant de poursuivre jusqu'à leur terme les projets urbains nécessaires, actés et engagés préalablement à la révision du plan local d'urbanisme tels que les zones d'aménagement concerté (ZAC) de l'Opération d'Intérêt National (ZAC Seine Gare Vitry, ZAC Gare Ardoines et ZAC Rouget de Lisle), la ZAC départementale du domaine Chérioux et la ZAC RN7-Plateau-Moulin Vert ou tel que le projet de renouvellement urbain Cœur de Ville, sachant qu'il a été répondu dans le rapport de présentation (document de justification des choix) aux deux recommandations du commissaire-enquêteur de faire apparaître la justification des émergences dans la rédaction de l'OAP des Ardoines d'une part et de l'OAP Chérioux d'autre part ;

**Considérant** que le diagnostic, l'état initial de l'environnement, et les annexes du PLU ont été ajustés suite aux compléments apportés par les personnes publiques associées (notamment l'Etat et le Département du Val-de-Marne) dans leurs avis respectifs émis à l'occasion de l'enquête publique ;

**Considérant** que la réponse aux objectifs fixés par le Conseil municipal du 9 décembre 2015 d'« accompagner l'évolution de la Ville par la préservation des caractéristiques des différents quartiers et l'intégration de leur capacité de renouvellement ou de mutation en fonction des morphologies et des fonctions urbaines et du niveau d'équipements et d'infrastructures existants (...) en définissant les quartiers support des dynamiques de la ville et ceux au renouvellement plus apaisé », se traduit notamment par :

- les objectifs de l'axe 1 du projet d'aménagement et de développement durables, par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mises à jour pour les quartiers supports de dynamiques,
- un projet de plan de zonage réglementaire ajusté finement au moyen de huit zones (zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UP et N), qui identifie les quartiers supports de dynamiques et ceux au renouvellement plus apaisé,
- une proposition d'extension de la zone UC d'environ 27 hectares afin de limiter la densification des quartiers à dominante pavillonnaire, en rapport avec la réduction de la zone UA du centre ancien (réduite d'environ 25 hectares) et de la zone UB des quartiers récents (réduite d'environ 156 hectares), sachant qu'il n'a pas été donné suite aux demandes de propriétaires particuliers de pavillons de classement de leur parcelle dans un zonage dédié aux immeubles exprimées pendant l'enquête publique car ces demandes auraient bouleversé l'économie et l'équilibre général du PADD;
- des propositions de règles (notamment de retrait, de hauteur, d'emprise au sol, de coefficient d'espace vert) distinctes, ajustées, et adaptées aux objectifs fixés par le Conseil municipal, sachant qu'il a été donné suite à une demande exprimée pendant l'enquête publique de porter de 8 m à 10 m la largeur maximum des terrains situés en zone UC sur lesquels une implantation sur les deux limites séparatives latérales est possible étant donné que cet ajustement ne modifie pas l'identité des quartiers à dominante pavillonnaire déjà déterminé par des continuités bâties et n'empêche pas la constitution d'une trame verte par l'application des autres règles du règlement de la zone UC ;

**Considérant** que l'axe 2 de ce projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de plan local d'urbanisme révisé, a été décliné notamment à travers :

- un zonage UF agrandi de près de 33 hectares et des règles adaptées aux besoins de développement de l'emploi et des activités économiques et artisanales dans les zones d'activités et dans toute la ville, et tenant compte notamment du calendrier de l'opération d'intérêt national des Ardoines,
- un linéaire commercial agrandi à quelques polarités commerciales et un zonage UFc spécifique aux commerces de grande taille, au vu du plan d'action Commerces approuvé par le Conseil municipal du 28 juin 2017 et du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité instauré par le Conseil municipal du 20 décembre 2017, et qu'à ce titre, un linéaire commercial a été ajouté suite à une observation émise pendant l'enquête publique par le groupe Auchan à propos de sa parcelle située avenue Rouget de Lisle (RD5) à proximité d'un arrêt de tramway,
- des règles de zone UP adaptées aux objectifs de création d'emplois des projets urbains des ZAC et du projet de renouvellement urbain Cœur de Ville ;

**Considérant** qu'en cohérence avec l'axe 2 du PADD, il a été donné suite à la recommandation du commissaire-enquêteur et de la mission régionale de l'Autorité environnementale en ajoutant dans le rapport de présentation (dans le document de justification des choix) une estimation du nombre total d'emplois supplémentaires à l'horizon 2030 ;

**Considérant** que les objectifs de la délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2015 de "prendre en compte les orientations reprises dans le programme local de l'habitat intercommunal 2016-2021 en traduisant finement les objectifs de création de logement (..) et donc permettre la réalisation des projets urbains (...), s'assurer de la bonne intégration du projet « campus emploi-formation-recherche » sur le domaine départemental Chérioux", "accompagner la réalisation de la ZAC Rouget de Lisle et assurer son insertion dans son environnement existant", "favoriser l'intégration urbaine des grands projets de transport public", s'articulent en coordination avec le projet de plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement arrêté le 28 juin 2018 ;

**Considérant** que l'axe 3 du PADD portant sur une ville solidaire et accueillante au service de toutes les générations de Vitriots, se décline notamment :

- par les propositions des règles de la zone UP permettant d'atteindre notamment les objectifs de production de logement, d'emplois et d'équipements publics de chaque ZAC,
- par des possibilités maîtrisées de construction de logements adaptées aux formes urbaines et architecturales des quartiers et des îlots en termes, par exemple, d'emprise au sol, de hauteur, de retrait ou d'espaces verts, et distinctes selon les zones UA, UB, UC ou UD notamment,

- par la création d'une nouvelle zone UE, d'environ 95 hectares, adaptée aux besoins permanents quotidiens de tous les Vitriots d'équipements publics ou d'équipement d'intérêt collectif dans tous les quartiers, sachant que cette zone a été ajustée pour tenir compte de l'avis du département du Val-de-Marne (et intégrer tout le collège Casanova dans ce zonage), et de l'Etat (en autorisant les aires d'accueil des gens du voyage) ;

**Considérant** que l'axe 4 de ce projet d'aménagement et de développement durables du projet de plan local d'urbanisme révisé, pour répondre à l'objectif de la délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2015 de « s'inscrire dans une démarche de valorisation des composantes géographiques et de biodiversité du territoire » et de « favoriser l'intégration urbaine des grands projets de transport public », donne lieu aux propositions notamment:

- de mise à jour de la carte schématique de la trame verte et bleue structurante du projet d'aménagement et de développement durables afin d'affirmer l'ambition à toutes les échelles de la ville de cette trame pour le bien être des Vitriots et la biodiversité,
- d'objectifs en matière de trame verte dans neuf orientations d'aménagement et de programmation,
- d'extension de la zone N d'environ 17 hectares (par rapport à 2013) dans le plan de zonage réglementaire, sachant que cette zone a été rectifiée et agrandie suite à l'enquête publique pour tenir compte d'enjeux à plusieurs échelles de renaturation du dépôt pétrolier et d'agriculture urbaine dans le parc départemental des Lilas (zonage et proportion de serres agricoles admises en zone N) exprimés pendant l'enquête publique,
- d'obligations de réalisation d'espace vert de pleine terre proportionnées, traduisant la trame verte et bleue structurante appuyée sur l'état initial de l'environnement, et conciliant, dans chacune des zones, les enjeux et axes du PADD,
- de classement d'arbres remarquables et d'alignements d'arbres,
- du maintien des protections des cœurs d'ilots végétalisés des quartiers à dominante pavillonnaire, sachant qu'en réponse à une observation portée au registre d'enquête publique, il a été précisé qu'aucune construction n'est autorisée dans les cœurs d'ilot à l'exception des installations démontables « sans fondation ni dalle maçonnée »,
- d'ajouter les futures stations du bus à haut niveau de service Tzen5 sur le plan du zonage du règlement afin de compléter les secteurs de bonne desserte en transport en commun générant des obligations réduites de places de stationnement de véhicules, et de donner ainsi suite aux demandes similaires exprimées par l'Etat, par Ile-de-France Mobilités et par le Département du Val-de-Marne,
- de tenir compte des demandes du Département du Val-de-Marne de suppression d'emplacements réservés pour élargissement de voirie motivées par la réalisation ou la planification de projets de transport en commun (tramway et Tzen5) ;

**Considérant** que l'un des objectifs prescrits par le Conseil municipal du 9 décembre 2015 de "prendre en considération le risque inondation et les contraintes liées aux sols pollués, aux carrières" a été traduit par :

- le maintien du Plan de Prévention des Risques d'Inondation dans les annexes du PLU, et l'ajout de la référence au Plan de Gestion des Risques d'Inondation approuvé par arrêté ministériel du 7 décembre 2015,
- des règles d'assainissement tenant compte de ces risques naturels et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Bièvre,
- l'ajout, en annexe du règlement, de la carte des risques d'aléas liées aux anciennes carrières que l'Etat a porté à connaissance de la Ville et du territoire Grand Orly Seine Bièvre ;

**Considérant** que le dossier annexé à la présente délibération contient une évaluation environnementale qui mesure les impacts de cette révision sur le cadre de vie et la santé des habitants de Vitry-sur-Seine, et qui a été complétée pour tenir compte de l'avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale ;

**Considérant** que les noms des voies publiques ont été rendus plus lisible sur le plan de zonage du règlement du PLU pour tenir compte de la recommandation du commissaire-enquêteur ;

**Considérant** que, pour la cohérence d'ensemble du PLU révisé avec le code de l'urbanisme, il est opportun d'appliquer la nouvelle numérotation des articles réglementaires issues du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016 ;

**Considérant** que le Conseil Territorial Grand-Orly Seine Bièvre souhaite recueillir l'avis préalable du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine au sujet du projet d'arrêt du plan local d'urbanisme révisé ;

Sur avis favorable du Conseil Municipal de Vitry sur Seine en date du 22 janvier 2020 ;

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

### **Le Conseil territorial délibère et, à la majorité,**

1. Approuve le plan local d'urbanisme révisé de la commune de Vitry-sur-Seine, sur la base du dossier annexé à la présente délibération en tant qu'il répond aux objectifs fixés à cette révision par le Conseil municipal de Vitry-sur-Seine du 9 décembre 2015, et aux orientations débattues du projet d'aménagement et de développement durables, et qu'il s'appuie sur le résultat de la concertation et de l'enquête publique.
2. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
  - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
  - Affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Vitry sur Seine pour une durée d'un mois.
  - Mention sur le site internet de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre
  - Affichage de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département du Val-de-Marne
3. 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.
4. Rappelle que conformément au code de l'urbanisme, la présente délibération deviendra exécutoire
  - après l'accomplissement des mesures d'affichage et d'insertion dans la presse, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué,
  - et à l'expiration d'un délai d'un mois suivant sa transmission en préfecture, si le Préfet n'a notifié à Grand-Orly Seine Bièvre aucune modification à apporter ou, dans le cas contraire, à compter de l'intervention des modifications demandées.
5. Précise que le plan local d'urbanisme révisé » de la commune de Vitry-sur-Seine est mis à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Vitry-sur-Seine (Direction du Développement du Territoire Communal) et sur le site internet de Vitry-sur-Seine en accompagnement des mesures de publicité de la présente délibération.
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 66 – Contre 3 – Abstentions 4**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture publiée et affichée le 06 mars 2020



A Vitry-sur Seine, le 3 mars 2020  
Le Président

Michel LEPRETRE

*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.*



**RÉVISION  
DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**2. PROJET D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Conseil municipal du 22 janvier 2020

en vue de l'approbation au

Conseil territorial du 25 février 2020



**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME  
PLU**

**2 – 1. PROJET  
D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT  
DURABLES**

Vu pour approbation en Conseil Territorial de l'EPT  
Grand-Orly Seine Bièvre le 25 février 2020



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> <i>une ville attractive , au développement durable et maîtrisé pour le bien-être des Vitriots</i> .....	<b>5</b>
<b>AXE 1 – UNE VILLE DYNAMIQUE QUI AFFIRME SON IDENTITE DANS LA CONSTRUCTION METROPOLITAINE</b> .....	<b>7</b>
→ 1.1. Valoriser la singularité de Vitry-sur-Seine au sein de la métropole du Grand Paris et de « Grand Orly-Seine Bièvre » .....	7
→ 1.2. Viser un développement urbain équilibré et respectueux de l’identité des quartiers.....	8
→ 1.3. Affirmer des axes de développement structurants et supports de dynamique urbaine : RD5, Seine et Arc Sud.....	10
<b>AXE 2 – UNE VILLE ACTIVE, ECONOMIQUEMENT DIVERSIFIEE</b> .....	<b>13</b>
→ 2-1 Affirmer une ambition économique forte favorisant l’accès à l’emploi des Vitriots.....	13
→ 2-2 Développer et redynamiser le commerce local et pérenniser et développer l'artisanat.....	15
<b>AXE 3 - UNE VILLE SOLIDAIRE ET ACCUEILLANTE AU SERVICE DE TOUTES LES GENERATIONS DE VITRIOTS</b> .....	<b>16</b>
→ 3-1 Permettre à chacun d’habiter à Vitry, selon ses besoins.....	16
→ 3-2 Faciliter le « vivre ensemble » et les liens intergénérationnels, avec des services au public de qualité et pour tous.....	17
<b>AXE 4 - UNE VILLE A LA LA MOBILITE ET AU DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L’ENVIRONNEMENT ET FAVORABLES AU BIEN-ETRE</b> .....	<b>20</b>
→ 4-1 Agir en faveur de modes de déplacements, de transports et de stationnement favorables au bien-être des Vitriots.....	20
→ 4-2 Poursuivre l’ambition d’une trame verte et bleue structurante à toutes les échelles de la ville pour le bien-être des vitriots et la biodiversité.....	22
→ 4-3 Une ville résiliente face aux changements climatiques, aux risques et aux nuisances .....	25
→ 4-4 Accompagner l’objectif de réduire les consommations d’énergies et valoriser les ressources durables du territoire. ....	26



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce obligatoire du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

*Son contenu est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme*

*« Il définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Expression du projet global de la commune de Vitry-sur-Seine pour l'aménagement stratégique de son territoire à moyen terme, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU.

En effet, les outils règlementaires du PLU (orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement et zonage) doivent être définis de façon à permettre la mise en œuvre des objectifs du PADD.

## PREAMBULE

# UNE VILLE ATTRACTIVE , AU DEVELOPPEMENT DURABLE ET MAITRISE POUR LE BIEN-ETRE DES VITRIOTS

---

### → La dynamique de Vitry-sur-Seine au service des générations actuelles et futures qui s'affirme dans la construction métropolitaine.

Avec plus de 93 000 habitants en 2015, 27 500 emplois, près de 38 000 logements et 300 hectares d'espaces verts (dont plus de 150 ha d'espaces verts publics), les ambitions de développement de Vitry-sur-Seine s'accompagnent d'une recherche d'équilibre entre ses vocations résidentielles, d'activités économiques et de loisirs tout en préservant ses patrimoines bâtis et naturels, l'environnement et la santé de ses habitants.

A 3 km de Paris, les améliorations majeures des dessertes du territoire par des infrastructures de transports collectif en site propre (tramway, ligne 15 du métro du réseau du Grand Paris Express) contribuent à renforcer son attractivité, voire à l'accélérer.

Dans ce contexte, il est essentiel de maîtriser et accompagner le rythme de croissance urbaine, pour assurer la qualité du cadre de vie des vitriots d'aujourd'hui et de demain, la préservation de l'identité des quartiers auxquels ils sont attachés et s'inscrire dans un développement soutenable à long terme, qui prenne en compte les besoins en termes d'emplois, d'équipements et de services.

Ces ambitions s'inscrivent également dans un cadre institutionnel renouvelé (Métropole du Grand Paris et Etablissement Public Territorial Grand Orly- Seine Bièvre) et un cadre partenarial actif (Opération d'Intérêt National des Ardoines depuis 2007, Contrat de Développement Territorial de 2013, contrat de ville 2015-2020, Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, projet de territoire de Grand Orly-Seine Bièvre ...).

### → Une ville singulière et fière de son identité plurielle.

L'attractivité de Vitry repose sur des éléments de son identité singulière :

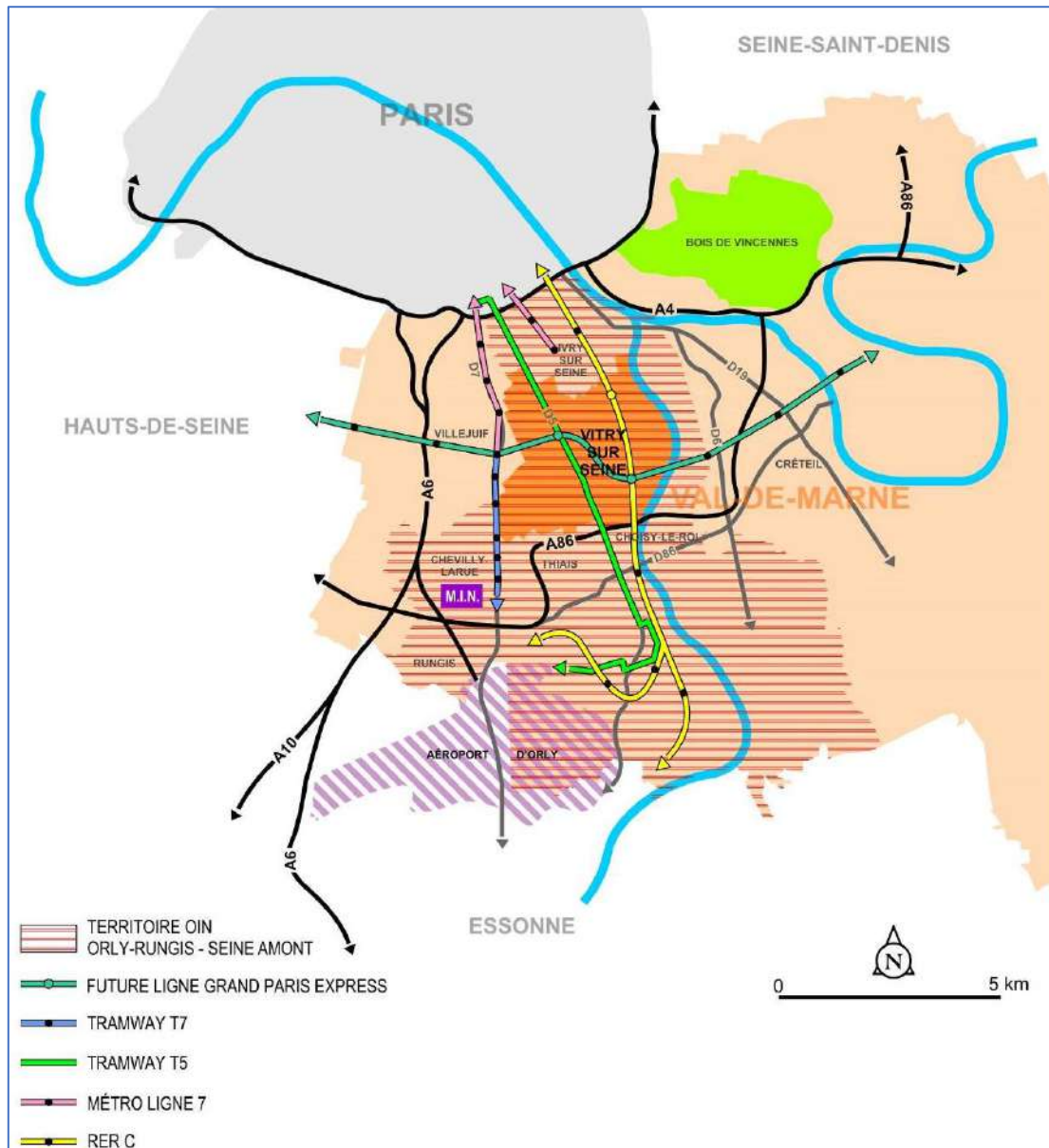
- **Une ville populaire, accueillante pour tous**, avec une très forte diversité de l'habitat visant à répondre à toutes les catégories de besoins ;
- **Une ville à la vie culturelle très développée**, marquée par une politique ambitieuse en faveur de la création contemporaine rendue accessible à tous (y compris sur les espaces publics) ;
- **Une ville active** : un pôle d'emplois aux champs d'activités économiques très variés, de l'artisanat à l'entreprise de pointe, en passant par le maintien de l'industrie et d'un tissu de PME-PMI, caractéristiques historiques et emblématiques pour la Ville et ses habitants ; mais Vitry s'adapte aussi aux mutations pour accueillir l'emploi de demain.
- **Une ville « mosaïque »** riche de la diversité urbaine de ses quartiers, de sa géographie et de ses paysages ;
- **Une ville forte de ses équipements et services publics de qualité**, qui offrent aux habitants et aux usagers de la ville une palette diversifiée d'activités et de ressources pour une ville plus solidaire, conviviale et agréable.

### → Une ville qui place l'humain au cœur de ses choix d'aménagement

Prenant appui sur l'ensemble de ces richesses, ce projet d'aménagement et de développement durable (PADD) traduit les attentes de la population de maintenir cet équilibre urbain, de développer le vivre-ensemble, de renforcer la solidarité, de soutenir le dynamisme et de permettre aux Vitriots de vivre pleinement leur ville.

Le PADD de Vitry-sur-Seine s'organise autour de 4 axes :

1. UNE VILLE DYNAMIQUE QUI AFFIRME SON IDENTITE DANS LA CONSTRUCTION METROPOLITAINE
2. UNE VILLE ACTIVE, ECONOMIQUEMENT DIVERSIFIEE
3. UNE VILLE SOLIDAIRE ET ACCUEILLANTE AU SERVICE DE TOUTES LES GENERATIONS DE VITRIOTS
4. UNE VILLE A LA MOBILITE ET AU DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET FAVORABLES AU BIEN ETRE



*Vitry-sur-Seine dans le sud-est de l'agglomération parisienne*

# AXE 1 – UNE VILLE DYNAMIQUE QUI AFFIRME SON IDENTITE DANS LA CONSTRUCTION METROPOLITAINE

---

## → 1.1. Valoriser la singularité de Vitry-sur-Seine au sein de la métropole du Grand Paris et de « Grand Orly-Seine Bièvre »

### Objectif 1 : Poursuivre un développement urbain confortant son identité de ville populaire au sein de la métropole du Grand Paris

Vitry-sur-Seine est une ville populaire, jeune, riche et fière de sa diversité. Le développement urbain de la ville, au service des Vitriots, vise à permettre le maintien et l’affirmation de cette identité au sein de la Métropole. Il vise à permettre à ceux qui font la ville, les habitants et les salariés, de trouver leur place et leur bien-être. Un projet de développement ayant la solidarité en son cœur.

### Objectif 2 : Valoriser les identités urbaines et paysagères de la mosaïque de quartiers

- **Valoriser les grands éléments de paysage** qui participent à la qualité des quartiers :
  - Protéger et mettre en valeur les coteaux et le plateau.
  - Valoriser les berges de Seine et améliorer leur accès.
  - Préserver les espaces naturels.
  - Préserver des cônes de vue afin d’offrir une meilleure lisibilité des paysages.
- **Préserver la diversité des formes bâties et des ambiances urbaines** composant la mosaïque des quartiers de Vitry : notamment les quartiers à dominante pavillonnaire, les grands ensembles, les secteurs faubouriens...qui font l’histoire de Vitry.
- **Gérer les transitions** entre des formes urbaines contrastées, par exemple entre les quartiers de coteaux et les gabarits plus élevés des rives de la RD 5.

### Objectif 3 : Valoriser son identité culturelle et patrimoniale

- **Affirmer l’identité culturelle de Vitry** en poursuivant l’accès à l’art et à la culture pour tous, au moyen :
  - D’un réseau dense d’équipements culturels de proximité, y compris de grands équipements à rayonnement métropolitain (MAC Val, Théâtre Jean-Vilar, Bibliothèque Nelson Mandela, Ecoles Municipales Artistiques, Briqueterie, 3 cinés Robespierre, galerie Jean Collet, l’Exploradôme, Gare au Théâtre, Studio Théâtre, le Sub...),
  - De la forte présence de l’art dans l’espace public (commande artistique, street art, évènements festifs et culturels...),
  - Du soutien à la création artistique.
- **Affirmer la RD 5 comme « boulevard des Arts »**, par le traitement de l’espace public et l’implantation d’équipements culturels.
- **Proposer une offre touristique sur le territoire** en valorisant le patrimoine, l’art et la culture qui font l’identité et l’histoire de Vitry-sur-Seine.

- ➔ **Permettre l'installation d'un équipement d'envergure valorisant la Grande Halle SNCF, rayonnant à l'échelle métropolitaine** dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National et du pôle des Ardoines
- ➔ **Accompagner par l'art et la culture les phases des grands chantiers** (ZAC, opérations de transport, chantier EDF...)
- ➔ **Préserver et valoriser les patrimoines bâtis**, privés ou publics, d'intérêt local et témoins de l'histoire de la ville. Il s'agit notamment de la cité-jardin du Moulin Vert, d'immeubles d'Habitation à Bon Marché (HBM) des années 1930, de maisons de caractère, d'éléments du Domaine Chérioux et de patrimoines industriels (grande Halle SNCF, patrimoine EDF...).

## ➔ 1.2. Viser un développement urbain équilibré et respectueux de l'identité des quartiers

Il s'agit d'encadrer les capacités de renouvellement urbain en tenant compte de la géographie, de l'histoire du territoire et de la capacité des équipements dans les quartiers pour déterminer les secteurs d'intensification urbaine et les secteurs apaisés. Il en découle trois modalités complémentaires de développement urbain.

### Objectif 1 : Prolonger la ville sur les secteurs d'opérations d'aménagement

- ➔ **Poursuivre les grandes opérations d'aménagement visant à :**
  - requalifier des secteurs de mutations ;
  - produire une ville complète : développement économique et emplois, logements, services, équipements et espaces verts de proximité.

Cet objectif se décline dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Opération d'Intérêt National (OIN) des Grandes Ardoines (ZAC Seine Gare, ZAC Gare Ardoines, ZAC Rouget de Lisle) ainsi que dans la ZAC départementale Chérioux et dans la ZAC RN7 / Moulin Vert / Plateau.

- ➔ **Prolonger la ville** par la poursuite des grandes opérations d'aménagement et leurs coutures avec les quartiers limitrophes :
  - **la ZAC Gare Ardoines** : affirmer un pôle urbain structurant et mixte autour de la gare d'interconnexion entre le RER C et la future ligne 15 du Grand Paris Express avec le développement de bureaux, activités, commerces et services ainsi que des logements ; assurer une transition avec les quartiers limitrophes Balzac, la Ferme ; prolonger les espaces publics existants pour s'ouvrir vers la Seine. **Obtenir le départ rapide du dépôt pétrolier, activité incompatible avec le développement urbain ambitieux du projet des Ardoines.**
  - **la ZAC Seine Gare Vitry** : développer un quartier mixte d'habitat, d'équipements publics et d'emplois, offrant une transition de qualité avec le quartier du Port-à-l'Anglais, et une ouverture vers la Seine par des « jardins de Seine ».
  - **la ZAC Rouget de Lisle** : composer une couture urbaine sur la RD5 en contribuant au renforcement des liaisons est-ouest, accueillir de nouveaux logements et emplois au pied du futur tramway T9 et favoriser le lien social avec des services et commerces de proximité.
  - **ZAC RN7 / Moulin Vert / Plateau** : connecter le quartier avec le tramway T7, poursuivre la connexion avec le centre-ville, finaliser un quartier complet et agréable.
  - **ZAC départementale Chérioux** : développer un pôle Emploi-Formation-Recherche à l'échelle métropolitaine et ouvrir le parc au public.

## Objectif 2 : Assurer un renouvellement de qualité du Cœur de ville

- ➔ **Renforcer le rôle de centralité majeure du centre-ville** en s'appuyant sur la future gare de métro Vitry-Centre (ligne 15) **comme levier de requalification, de développement et de renouvellement.**
- ➔ **Porter dans le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain Cœur de ville** les ambitions fonctionnelles et paysagères suivantes :
  - Favoriser le développement économique et commercial à la croisée d'axes majeurs, et accompagner l'augmentation de l'offre d'emplois pour les Vitriots ;
  - Améliorer et diversifier l'habitat : accompagner les projets de réhabilitation, de démolition/reconstruction et renforcer la qualité des espaces libres publics et privés ;
  - Proposer un cadre de vie de qualité aux habitants et usagers du quartier : réduire son désenclavement en favorisant les liaisons avec les secteurs voisins et en développant le maillage de voies internes, valoriser et améliorer l'offre d'équipements publics, développer le numérique ;
  - Porter une forte dimension environnementale, y compris en recherchant l'innovation : améliorer les performances énergétiques des bâtiments, développer la nature en ville et mettre en œuvre la trame verte et bleue, améliorer l'organisation de la collecte des déchets...
- ➔ **Favoriser le rayonnement de sa polarité culturelle** (Mac Val, Exploradôme, 3 Cinés Robespierre, Bibliothèque Nelson Mandela, le Sub, Galerie Jean Collet, Street Art, œuvres d'art sur l'espace public...)
- ➔ **Préserver les pôles de quartiers du Cœur de Ville**, afin d'assurer la proximité quotidienne de commerces et de services accessibles à pied pour les usagers du quartier (8 Mai 1945, Robespierre, Square de l'Horloge-Germain Defresne, Clos-Langlois, Commune de Paris, Rabelais).

## Objectif 3 : Respecter l'identité urbaine des quartiers par des modalités de développement plus encadrées et apaisées

- ➔ **Maîtriser le développement de la ville hors des opérations d'aménagement et du Cœur de Ville**, en fonction des capacités viaires et d'équipements et dans le respect de l'identité des quartiers (paysages, topographie, histoire et formes urbaines).
- ➔ **Adapter les règles de construction** de façon à préserver les caractères urbains dominants des secteurs, îlots, tronçons de voies, en :
  - encadrant les volumes et gabarits constructibles et les hauteurs en fonction de la topographie, du voisinage avec le parc des Lilas et de la présence de risques naturels (inondation, carrières etc.) ;
  - améliorant la cohérence du rapport entre les gabarits et hauteurs des constructions avec les largeurs des voies ou emprises publiques qui les desservent ;
  - limitant, voire en interdisant, les constructions en second rang par rapport à la rue, à l'exception notamment de locaux d'activités artisanaux compatibles avec les habitations ;
  - accompagnant les projets avec des espaces libres propices au développement de cœurs d'îlots végétalisés et d'une trame verte ainsi qu'à une gestion performante des eaux pluviales, en limitant de l'emprise au sol des constructions ;
  - intégrant des espaces de respirations et perspectives visuelles : percées, retraits entre constructions, le long de certains axes ou sur de grandes emprises ; et en préservant des distances entre constructions sur un même terrain compatible avec qualité de vie et intimité ;
  - inscrivant des principes de cheminements piétons-vélos, en lien avec le maillage de la trame verte ;
  - prenant en compte les éléments de patrimoine d'intérêt local.

## → 1.3. Affirmer des axes de développement structurants et supports de dynamique urbaine : RD5, Seine et Arc Sud.

### Objectif 1 : Conforter la RD 5, boulevard des Arts qui unit et relie

- **Conforter cet axe historique nord-sud** entre Paris et Orly : cet axe est la colonne vertébrale d'une ville connectée **qui unit et désenclave les quartiers dans une logique de proximité, et est porteur d'intensité** à travers l'implantation de logements, d'emplois, de commerces et de services, d'équipements publics et culturels majeurs au rayonnement tant communal qu'intercommunal ou métropolitain.
- Poursuivre l'**implantation d'œuvres d'art visibles de l'espace public** et le développement d'activités artistiques et culturelles.
- **Rechercher sa cohérence nord-sud à travers trois séquences :**
  - Séquence Nord : maintenir des vocations économiques et assurer la cohérence urbaine avec les quartiers limitrophes,
  - Séquence Centre : accompagner la dynamique autour de la future gare de métro, en lien avec le projet Cœur de ville (NPRU),
  - Séquence Sud : poursuivre la ZAC Rouget de Lisle avec le développement d'un pôle économique attractif dans un objectif de ville complète.
- **Maîtriser les transitions urbaines entre la RD5 et les quartiers limitrophes en prenant en compte les caractéristiques urbaines de ces quartiers**, notamment par un épannelage dégressif des hauteurs et d'autres dispositifs adaptés.
- **Faciliter son rôle de couture urbaine entre l'est et l'ouest de la ville** et permettre des traversées piétonnes facilitées et sécurisées.

### Objectif 2 : Relier la Ville à la Seine, axe stratégique porteur d'usages à conforter et renouveler

- **Conforter et renouveler l'activité économique aux abords de la Seine et des voies ferrées pour favoriser l'emploi :**
  - Conforter les activités économiques existantes porteuses d'emplois (partie centrale des Ardoines, ZAC Seine Gare Vitry et Gare Ardoines, Blanqui)
  - Contribuer au développement des grandes entreprises et des PME-PMI (cf axe 2)
  - Maintenir et valoriser les activités de production d'énergie utilisant les technologies d'avenir
  - Développer des activités de fret fluvial (cf. axe 4).
- **Contribuer à la réappropriation de la Seine et à son accessibilité :**
  - Dans la continuité du franchissement du faisceau ferré en cours de construction, réaliser un nouveau pont sur la Seine aux Ardoines.
  - Accompagner le passage du TZen 5.
  - Faciliter l'accès à la Seine par un maillage de voies et d'espaces publics adaptés.
  - Mettre en œuvre la trame verte et bleue, notamment par le développement des parcs et espaces verts publics au contact des berges.
  - Ouvrir les berges aux loisirs et au tourisme en développant des lieux de pratique libre du sport et de détente de plein air (promenade, randonnée, vélo, course à pied...)
  - Protéger la biodiversité et la Seine comme corridor écologique d'intérêt régional (cf. axe 4).

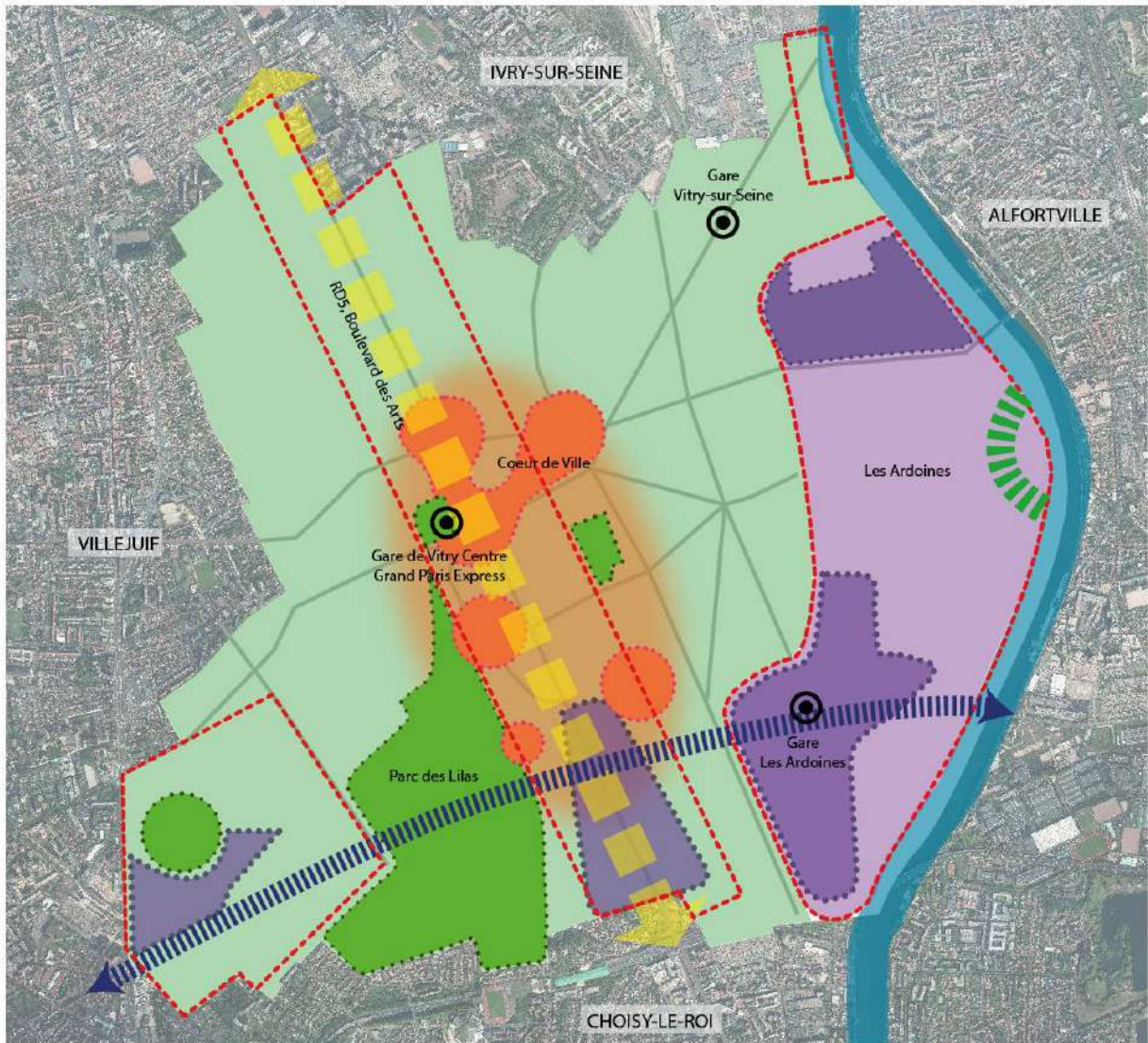
- ➔ **Poursuivre le développement urbain en réalisant des quartiers mixtes** (habitat, activités, équipements) en prenant en compte le risque d'inondation dans la conception des aménagements, en valorisant la mémoire industrielle (patrimoines EDF, Grande Halle SNCF notamment) et le paysage des bords de Seine.

### **Objectif 3 : Relier les quartiers existants et en devenir au sud de la Ville par l'Arc Sud**




- ➔ **Améliorer la liaison Est-Ouest des quartiers sud, de la RD 7 à la Seine, en l'inscrivant dans un maillage territorial élargi au-delà de Vitry.** A ce titre, la ville de Vitry confirme l'objectif d'inscrire l'Arc Sud comme support de développement d'un futur transport en commun est-ouest, desservant notamment les équipements publics et le parc départemental des Lilas.
- ➔ **Valoriser la diversité des quartiers à préserver ou en renouveau et les relier.**



## Viser un développement urbain équilibré




### Une ville apaisée




-  Préserver les quartiers selon un rythme de développement plus apaisé et respectueux de leur identité urbaine
-  Mettre en valeur les qualités paysagères du territoire
-  Créer un parc en bord de Seine

-  Assurer un renouvellement de qualité en «cœur de ville»

 Amplifier la ville active économiquement diversifiée

 Prolonger la ville sur les secteurs d'opérations d'aménagement

### Affirmer des axes de développement structurants

-  Renforcer la RD5, boulevard des arts qui unit et relie
-  Relier à travers l'Arc Sud des quartiers existants et en devenir au sud de la ville
-  Relier la ville à la Seine, axe stratégique porteur d'usages à conforter et renouveler

## AXE 2 – UNE VILLE ACTIVE, ECONOMIQUEMENT DIVERSIFIEE

### → 2-1 Affirmer une ambition économique forte favorisant l'accès à l'emploi des Vitriots

#### Objectif 1 : Augmenter et diversifier les activités et les emplois à l'échelle de la Ville

- ➔ Viser l'objectif de « 1 emploi pour 1 actif » en augmentant et diversifiant les activités économiques en cohérence avec l'évolution démographique.
- ➔ Inscrire Vitry dans la structuration du Cône sud francilien de l'innovation et de la recherche en soutenant, valorisant et diversifiant le tissu existant en lien avec les filières à forte valeur ajoutée (ex : caoutchouc et polymères, santé, biotechnologies, numériques...).
- ➔ Agir pour le déploiement d'un réseau très haut débit (fibre optique FttH) à l'horizon 2020 sur l'ensemble de la Ville, condition pour la réussite du développement économique et l'emploi et pour l'accès à tous les services et échanges numériques.
- ➔ Préserver et soutenir le tissu économique des PME et PMI (BTP, logistique, industrie, énergie, artisanat...) porteur d'emploi en créant les conditions nécessaires à leur maintien et à leur développement.
- ➔ Développer les projets immobiliers favorisant les activités denses et diversifiées en termes d'emplois (production industrielle, PME-PMI, tertiaire, recherche, logistiques denses et innovantes...). Permettre également le développement d'une offre immobilière adaptée aux évolutions des nouvelles pratiques de travail (coworking / espaces de travail partagés...).
- ➔ Moderniser/améliorer les conditions d'accueil en accompagnant le développement d'une offre de services aux entreprises et aux salariés en encourageant leur mutualisation et en développant des emplois diversement qualifiés : restauration, garde d'enfants, conciergerie, sports-détente, nouvelles technologies de communication...
- ➔ Permettre la relocalisation, l'implantation et le développement d'activités de production afin de maintenir des emplois en adéquation avec les profils de qualification des vitriots, en limitant les nuisances pour les riverains.
- ➔ Développer l'insertion en collaboration avec les partenaires locaux et intercommunaux (mission locale, Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi, Pôle emploi et Cap Emploi\*) et en particulier dans le cadre des opérations d'envergure telles que nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) et l'Opération d'Intérêt National des Ardoines, ainsi que dans le cadre des grands chantiers d'infrastructures de transports.

\*Cap Emploi : réseau de structures départementales spécialisées dans l'emploi des personnes handicapées.

## Objectif 2 : Accompagner un développement économique adapté dans tous les quartiers

- ➔ **Réserver des secteurs de la ville au maintien et au développement d'activités économiques**, à travers notamment :
  - des sites prévus dans le cadre des grandes opérations d'aménagement,
  - de grands terrains déjà occupés par une activité économique (hors grandes zones d'aménagement),
  - des pôles ou linéaires spécifiques à vocation commerciale ou artisanale, notamment aux abords des grands axes.
- ➔ **Accompagner les mutations engagées et à venir** dans les différents secteurs de la ville pour développer des activités denses et diversifiées, créatrices d'emplois et en particulier :
  - autour des gares ;
  - dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) « Cœur de Ville » avec un immobilier d'entreprise alternatif et innovant (centre d'affaires, tiers-lieux, coworking...) et une offre plus traditionnelle de petits locaux d'activités (artisanat par exemple) ainsi qu'un hôtel d'entreprises. L'ambition affirmée est également d'y développer une Economie Sociale et Solidaire (ESS), de la formation et de l'insertion sociale par le travail ;
  - le long de la RD 5 « Boulevard des Arts » et en particulier au sud dans la ZAC Rouget de Lisle ainsi que sur ses franges au nord ;
  - dans le secteur des Ardoines, notamment autour du pôle intermodal de transport (métro ligne 15/RER C).
- ➔ **Affirmer le pôle économique des Ardoines** :
  - Obtenir le départ rapide du dépôt pétrolier, activité incompatible avec le développement urbain ambitieux du projet des Ardoines ;
  - accompagner le renforcement des entreprises existantes ;
  - favoriser la mutation de la zone d'activité vers plus d'emplois en renforçant son attractivité (accessibilité, image, services, qualité environnementale, valorisation des berges...) ;
  - permettre la relocalisation d'entreprises porteuses d'emploi et de valeur ajoutée, en prenant en compte la réalité des entreprises existantes, et en mobilisant les fonciers les moins denses ;
  - soutenir la mise en œuvre d'immobiliers adaptés pour le tertiaire, des lieux de production industrielle, d'activités logistiques denses, de PME-PMI, etc...
- ➔ **Permettre le développement d'une économie de proximité tournée vers les usagers du territoire**, y compris dans les quartiers à dominante résidentielle (économie présenteielle), et notamment :
  - les activités liées à l'économie sociale et solidaire révélant les ressources et savoir-faire de ses habitants : santé, formation, artisanat, économie circulaire...
  - les activités de proximité favorisant les circuits courts : distribution maraîchère locale, cueillette, production locale, agriculture urbaine, jardins partagés...
  - les commerces et services.
- ➔ **Identifier les entreprises difficilement compatibles avec un développement résidentiel** et génératrices de nuisances (circulation, poids lourds, bruit, ...) et permettre leur relocalisation dans un contexte urbain plus adapté (à proximité de l'A86 par exemple).

## → 2-2 Développer et redynamiser le commerce local et pérenniser et développer l'artisanat

### Objectif 1: Développer et redynamiser le commerce de proximité, nécessaire à la qualité du cadre de vie et au quotidien des Vitriots

- **Préserver et consolider les pôles et les linéaires de commerces existants** dans les quartiers (éviter leur mutation), tout en limitant le développement de cellules commerciales isolées, afin d'éviter des dispersions qui fragilisent le commerce.
- Encadrer les activités commerciales, en cohérence avec le **plan d'actions pour le commerce et les périmètres de sauvegarde**, de façon à :
  - favoriser les polarités commerciales (Cœur de Ville notamment, Paul Vaillant Couturier...), et éviter une dispersion néfaste à la dynamique de l'armature commerciale.
  - déterminer, sur certains linéaires, les activités commerciales les plus appropriées aux besoins quotidiens des vitriots.
- **Maintenir le linéaire commercial du centre-ville et le renforcer** en favorisant l'implantation de nouveaux commerces de proximité en rez-de-chaussée.
- Veiller à la mise en place de programmation **de locaux adaptés au bon fonctionnement du commerce** dans les différentes opérations d'aménagement, sans toutefois déséquilibrer l'offre existant à proximité.
- **Développer des espaces publics favorables au développement des activités commerciales** : cheminements agréables, espaces de convivialité, possibilités d'installation de terrasses, espaces verts, visibilité et accessibilité, stationnement adapté...

### Objectif 2 : Pérenniser et développer l'artisanat en ville, source d'emplois et de services aux Vitriots et entreprises locales.

- **Accompagner le développement des activités artisanales**, en veillant, selon les secteurs à
  - permettre le regroupement d'artisans sur des sites optimisés (bâtiments dédiés, espaces communs) adaptés à la mutualisation des espaces de stationnement, des conditions de livraisons, des accès sur la voie publique etc... ;
  - accompagner le maintien et le développement des activités artisanales existantes et futures ;
  - autoriser les équipements/services/artisانات en dehors des pôles et des linéaires commerciaux ;
  - encadrer le développement d'activités artisanales dans les quartiers pavillonnaires ;
  - ... dans tous les cas en évitant les nuisances pour les riverains (secteurs résidentiels).

## AXE 3 - UNE VILLE SOLIDAIRE ET ACCUEILLANTE AU SERVICE DE TOUTES LES GENERATIONS DE VITRIOTS

---

### → 3-1 Permettre à chacun d'habiter à Vitry, selon ses besoins

#### **Objectif 1 : Poursuivre la dynamique d'une ville pour tous, favorable à la mixité des populations et préservant l'identité populaire de Vitry-sur-Seine.**

- ➔ **Poursuivre le développement d'une offre de logements répondant à la diversité des besoins** et à la croissance démographique, au renouvellement urbain, à la demande de salariés travaillant sur le territoire (rapprochement domicile-travail), en lien avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat Intercommunal 2017-2022.
- ➔ **Maintenir une mixité sociale** avec une proportion d'environ 40% de logements sociaux sur l'ensemble du parc de résidences principales, accessibles et adaptés aux ressources des ménages :
  - Logements locatifs sociaux, intermédiaires (financement social et privé)
  - Logements en accession à la propriété, sociale et à prix maîtrisé.
- ➔ **Viser une répartition équilibrée de logements diversifiés et accessibles** sur l'ensemble de la ville et des quartiers :
  - en complément de ceux déjà fixés dans le cadre des opérations d'aménagements d'ensemble;
  - en cohérence avec l'identité des quartiers et leurs potentiels de densification ;
  - en lien avec la charte promoteur et la charte logement social.
- ➔ **Inscrire de façon prioritaire la production de nouveaux logements dans les opérations de renouvellement ou de mutation et les opérations d'aménagement (OIN, Cœur de Ville et ZAC)**
- ➔ **Maîtriser le développement de l'offre de logements hors des opérations d'aménagements** en y encadrant les évolutions urbaines et la production de logements en fonction de critères d'accessibilité aux transports en commun performants, du niveau de desserte et de qualité du réseau viaire, de la proximité de pôles de services et commerces, de la capacité des équipements publics et d'intérêt collectif et de celle des réseaux techniques (assainissement notamment), etc...
- ➔ **Poursuivre et accompagner l'amélioration de la qualité des logements existants** (réhabilitation des grands ensembles d'habitation et des copropriétés dégradées), lutter contre la précarité énergétique et agir contre l'habitat indigne

#### **Objectif 2 : Développer une offre de logements diversifiée et adaptée, prenant en compte tous les besoins (jeunes et jeunes ménages, familles, personnes âgées, handicapées...)**

- ➔ **Répondre aux besoins par une typologie variée de logements répondant aux différentes étapes de la vie** : décohabitation des jeunes, séparations, familles monoparentales, vieillissement, familles, personnes en situation de handicap, logements évolutifs, logements conçus pour accueillir des colocataires...

- ➔ Développer et adapter des logements/établissements/hébergements spécifiques, en **réponse aux besoins de catégories spécifiques** :
  - Etablissement(s) d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, résidences services, logements adaptés au vieillissement des personnes...
  - Adaptation voire transformation des logements-foyers pour personnes âgées
  - Programmes de logements intergénérationnels
  - Logements pour les jeunes (étudiants, jeunes actifs...
  - Hébergement d'urgence, Foyer pour femmes victimes de violence...

## ➔ 3-2 Faciliter le « vivre ensemble » et les liens intergénérationnels, avec des services au public de qualité et pour tous

### Objectif 1 : Répondre aux besoins quotidiens de tous les Vitriots par des équipements et des services publics de qualité

- ➔ **Répondre aux besoins d'amélioration, d'optimisation et d'évolution des services et équipements existants** en poursuivant :
  - les chantiers de modernisation et d'adaptation de l'offre (équipements polyvalents et modulables) face à l'évolution des pratiques,
  - ainsi que les travaux de requalification et de réhabilitation.
- ➔ **Développer l'offre d'équipements** et de services, pour s'adapter aux évolutions démographiques et répondre aux besoins des vitriots actuels et futurs, tout en participant à la qualité du cadre de vie. Développer des équipements multifonctionnels à destination d'un public varié pour une mixité d'usages.
- ➔ **Accompagner les opérations d'aménagement et de rénovation** (ZAC et Cœur de Ville) par une offre suffisante en équipements et en services, publics ou d'intérêt collectif.
- ➔ **Positionner Vitry-sur-Seine comme un territoire d'innovation par les services publics ou d'intérêt collectif** (par exemple dans les domaines de la géothermie ou de la collecte pneumatique des déchets).
- ➔ **Renforcer les liens intergénérationnels et développer des services spécifiques en direction des séniors** (aide à domicile, plate-forme de services...).
- ➔ **Poursuivre l'amélioration de l'accessibilité aux équipements publics notamment pour les personnes à mobilité réduite**, la desserte et la visibilité des équipements par des espaces publics d'accompagnement (parvis paysager, aire de stationnement, espace ludique...).
- ➔ **Intégrer les évolutions numériques (NTIC) dans la modernisation des équipements et services et contribuer à réduire la fracture numérique** en rendant accessible pour tous :
  - le très haut débit au sein des équipements publics, des entreprises et des logements
  - les services publics et numériques, l'information et la communication.

## Objectif 2 : Garantir l'accueil, la scolarité et l'épanouissement des enfants, de la petite enfance jusqu'au lycée

- ➔ **Développer une offre supplémentaire à destination des enfants de 0-3 ans en modes de garde et en scolarisation**, afin de prendre en compte l'évolution de la demande.
- ➔ **Adapter l'offre d'équipements en fonction des besoins des quartiers** et des constructions nouvelles dans un souci de maillage équilibré du territoire.
- ➔ **Programmer de nouveaux équipements scolaires** dans les opérations d'aménagement afin de répondre au mieux aux besoins actuels et attendus (opérations futures et renouvellement du parc de logements existants) et à la croissance des effectifs, en adaptant l'offre en équipements éducatifs. Cette programmation devra être modulée dans le temps pour répondre strictement aux besoins.
- ➔ **Anticiper les besoins à plus long terme** par la constitution de réserves foncières à cette fin.
- ➔ S'agissant des collèges et des lycées, **mener une politique partenariale active avec le Conseil Départemental et le Conseil Régional en assurant l'ouverture d'équipements** répondant aux besoins et au développement des établissements.
- ➔ **Favoriser le développement de structures d'accueil de loisirs extra-scolaires pour les 6-15 ans** et accompagner les 13-17 ans dans l'accès à l'autonomie, vers la citoyenneté ainsi que la mise en œuvre de leurs projets.

## Objectif 3 : Accompagner le développement de l'enseignement supérieur et des formations professionnelles

- ➔ **Renforcer et développer l'offre de formations** supérieures permettant un parcours pédagogique et professionnel, en :
  - poursuivant l'offre de formation qualifiante et professionnalisante (GRETA, UFA Rabelais, Eco Campus à Chérioux...)
  - renforçant et développant le pôle d'enseignement supérieur en lien avec l'université Paris XII / IUT Chérioux et son extension dans le cadre de l'OIN (création de classes préparatoires, d'école d'ingénieurs, d'antennes universitaires),
  - développant la formation aux technologies innovantes et au numérique, notamment par le biais du projet d'école du web et de filières économiques stratégiques.
- ➔ **Poursuivre les ambitions de la ZAC Départementale Chérioux** visant à constituer sur la commune un **pôle d'excellence « emploi formation recherche »**, requalifiant l'ensemble du domaine en un vaste campus ouvert sur un espace récréatif et paysager.

## **Objectif 4 : Répondre aux aspirations diversifiées et aux nouvelles pratiques des Vitriots dans les domaines associatifs, solidaires, culturels, sportifs et de bien-être**

- ➔ **Conforter et développer Vitry-sur-Seine comme ville de loisirs, d'activités ludiques et de détente** pour l'ensemble de la population, y compris par des espaces publics de qualité, conviviaux et accessibles à tous.
- ➔ **Dynamiser et pérenniser la vie de quartier en développant des locaux d'intérêt collectif et des lieux associatifs, populaires et festifs.**
- ➔ Développer et diversifier **l'hébergement touristique** : hôtels, auberge de jeunesse, camping, gîtes...
- ➔ **Renforcer les équipements sportifs et de plein air**
  - Proposer des infrastructures sportives supplémentaires :
    - en accompagnement de l'évolution démographique et des infrastructures scolaires, comme dans le quartier de la ZAC Seine Gare Vitry,
    - -pour répondre au développement et aux évolutions des pratiques sportives.
  - Développer, faciliter et sécuriser les pratiques sportives et ludiques libres :
    - à des fins de loisirs, de détente et de bien-être, tel que le centre aquatique municipal,
    - à travers la requalification et le maillage d'espaces publics conviviaux et intergénérationnels (espaces verts, installations, mobiliers urbains adaptés...)
    - Par l'aménagement de parcours sport-santé-loisirs dans la ville (par exemple du Plateau à la Seine),
    - En incitant la circulation des publics de sportifs ou de promeneurs à travers les quartiers, par des aménagements sur l'espace public, si possible en lien avec la trame verte (maillage sportif).
- ➔ **En matière de bien-être et de santé physique et mentale**, viser la réduction des inégalités sociales et territoriales en développant la prévention et l'offre d'accès aux soins. L'objectif est de favoriser le développement de l'offre de soin publique et privée, notamment en confortant le Centre Municipal de Santé et le Centre médico-psycho-pédagogique.
- ➔ **Poursuivre l'amélioration de la qualité du cadre de vie** et de l'environnement permettant d'agir dans le domaine de la prévention (cf axe 4).



## AXE 4 - UNE VILLE A LA MOBILITE ET AU DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET FAVORABLES AU BIEN-ETRE

### → 4-1 Agir en faveur de modes de déplacements, de transports et de stationnement favorables au bien-être des Vitriots

#### Objectif 1 : Accompagner l'amélioration des dessertes structurantes en transports collectifs pour les Vitriots

- **Accompagner le développement d'une offre de transports en commun diversifiée, qualitative et facilement accessible**, permettant de rendre la ville plus accessible à tous et de faciliter les déplacements des vitriots et des salariés
- **Agir en faveur de l'amélioration du réseau existant ainsi que la réalisation des projets** visant à renforcer l'accessibilité de la ville par les transports en communs :
  - conforter des liaisons Nord/Sud : ligne du RER C (amélioration des fréquences), tramway T9 ;
  - mettre en œuvre le Bus (T Zen) dans l'entre Fer et Seine ;
  - développer des liaisons Est/Ouest (ligne 15 de métro) notamment par la création au sud de Vitry du projet d'Arc Sud, incluant la poursuite du franchissement de la voie ferrée par un nouveau pont sur la Seine, support de transport collectif.
- **Aménager des pôles multimodaux d'envergure métropolitaine** sur les gares existantes et futures des Ardoines, de Vitry-sur-Seine et Vitry-Centre, aménagements essentiels pour la lisibilité de l'offre de transports en commun et son attractivité.

#### Objectif 2 : Adapter le maillage des voies à des usages partagés notamment en faveur des modes actifs et encourager la réduction de l'usage de la voiture individuelle

- **Mettre en cohérence la hiérarchie du réseau viaire avec les choix d'aménagement** de l'espace public, les usages, les modes de déplacement, le contexte et les modalités de développement urbain des tissus traversés, de façon à assurer la compatibilité avec leurs capacités de fonctionnement.
- **Conserver les fonctions de transit et d'échanges intercommunaux** pour relier les bassins de vie et d'emploi aux principales infrastructures routières (maillage complet et franchissement des coupures urbaines telles que les voies ferrées et la Seine).
- **Pacifier le réseau routier** par des aménagements visant à réduire la vitesse automobile (zones 30, zones de rencontre...) **et améliorer le partage de l'espace public** en maîtrisant la place de la voiture, au profit des transports en commun et des modes actifs (piétons et vélos) alternatifs et moins polluants.
- **Favoriser la ville des « courtes distances » par des liaisons attractives pour les piétons et cyclistes (en corrélation avec la trame verte offrant une variation d'ambiances). Prioriser les itinéraires piétons-vélos notamment vers les générateurs de déplacement** tels que les gares, stations de tramway et bus, pôles de centralités, équipements structurants, espaces verts, berges de Seine, etc...
- **Valoriser et rendre l'espace public plus attractif** par des aménagements favorables aux cheminements des piétons et des cycles (sécurisation, lisibilité, confort, accessibilité des personnes à mobilité réduite).
- **Préserver les sentes** pour leurs **contributions** multiples à la qualité du cadre de vie : mobilité piétons-vélos, zones de calme, cadre paysager verdoyant participant à la trame verte....

### Objectif 3 : Ajuster l'offre de stationnement automobile/moto et vélo aux spécificités des quartiers, des usages et de l'offre de transports collectif

- ➔ Adapter le stationnement et ses modalités, en fonction des activités présentes ainsi qu'aux besoins des différentes catégories d'usagers de la ville (résidents, actifs, visiteurs, livreurs, étudiants...).
- ➔ Compléter le futur pôle d'échange multimodal de la gare des Ardoines par une offre de stationnement automobile / moto/ 2 roues adaptée à son rayonnement et son attractivité,
- ➔ Ajuster l'offre et les normes de stationnement automobiles de façon à inciter les actifs du territoire à utiliser les transports en commun, en particulier performants (métro, RER, tramway) conformément aux attentes du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France de 2014, et selon les niveaux de desserte des secteurs.
- ➔ Favoriser la mutualisation du stationnement afin d'optimiser les usages sur un même espace.
- ➔ Prévoir le développement de stationnement pour les véhicules à faibles émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques (électriques et hybrides rechargeables).
- ➔ Développer une offre de stationnement sécurisé des motos et des 2 roues :
  - sur l'espace public, en priorité à proximité des générateurs de déplacements (équipements structurants, pôles de centralité, gares...),
  - ainsi qu'au sein des nouvelles opérations de construction pour faciliter l'intermodalité.
- ➔ Prendre en compte sur les espaces publics les besoins d'aménagements et d'installations liés aux stations de vélos en libre-service

### Objectif 4 : Diversifier les modes de transports de marchandises et de livraisons

- ➔ Valoriser la Seine et ses berges pour le développement du fret fluvial, utile aux besoins des entreprises, et contribuant à l'organisation du transport de marchandises de manière moins nuisible pour l'environnement et la santé.
- ➔ Permettre l'aménagement d'un port urbain bien intégré dans son environnement et la mise en place d'un service propre de diffusion des marchandises.
- ➔ Agir en faveur du développement du fret sur le réseau ferré pour réduire le trafic poids-lourds.
- ➔ Faciliter une gestion durable de la prise en charge du dernier kilomètre des livraisons en ville.

## → 4-2 Poursuivre l'ambition d'une trame verte et bleue structurante à toutes les échelles de la ville pour le bien-être des vitriots et la biodiversité

L'ambition de la ville est de concilier le développement urbain avec une utilisation économe de l'espace visant à préserver les espaces naturels et une certaine perméabilité des sols. A cette fin, la trame verte et bleue a pour vocation de :

- préserver et conforter les qualités paysagères de Vitry
- conjuguer nature et ville pour le cadre de vie et le bien-être au quotidien
- préserver la biodiversité.

### Objectif 1 : Mettre en valeur les qualités paysagères du territoire

- **Prendre appui sur le grand paysage de Vitry** - formé par sa géographie singulière de plateau, coteau, vallée et fleuve - **pour aménager et rendre lisible l'espace urbain**, par exemple, en préservant des cônes de vue.
- **Préserver et développer les sites naturels et paysagers majeurs** qui constituent des « poumons verts » et des réserves de biodiversité (domaine Chérioux, parc des Lilas, jardins du coteau et du Fort, projet de parc des Berges, rive de Seine). Ces sites constituent des « **pôles verts** » **attractifs qui contribuent à la vie du territoire** en associant des fonctions de loisirs, de détente et de préservation de l'environnement.
- **Mettre en réseau les parcs et jardins publics en s'appuyant sur les sites naturels et paysagers majeurs et en faisant participer l'espace public comme support et continuité de la trame verte et bleue par :**
  - une présence végétale et arborée quand le dimensionnement le permet,
  - des arbres d'alignements,
  - des noues plantées, des bassins de rétention, utiles à la gestion durable des eaux pluviales et de ruissellement,
  - la végétalisation des berges,
  - la mise en valeur des sources, etc...
- **Accompagner et poursuivre le projet de coulée verte départementale Bièvre-Lilas** notamment à travers l'Arc Sud.
- Préserver **les sentes du Coteau** qui contribuent au maillage de la trame verte et au renforcement des déplacements doux (marche, vélo).
- **Préserver, développer et remettre en bon état les continuités écologiques**
  - en intégrant des exigences de préservation, de végétalisation et de plantation, de gestion écologique sur les espaces privés et publics.
  - en préservant, voire en reconstituant la biodiversité, par le maintien, la recombinaison ou la création de ses milieux d'habitats de la faune et la flore (y compris à titre compensatoire).

## Objectif 2 : Conforter et développer la présence de la nature en ville

- ➔ **Intégrer la nature comme élément à part entière des projets de construction ou d'aménagement** par la réalisation **d'espaces verts en pleine terre suffisamment dimensionnés** et privilégiant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée). Dans cet objectif, il sera possible de prendre appui sur les petits espaces relais (haies, murs en pierres sèches, toitures et murs végétalisés, clôtures...).
- ➔ **Préserver des jardins privés et des cœurs d'îlots associés aux ensembles d'habitat collectif ou à l'habitat individuel** (regroupant des terrains ou fonds de terrains suffisamment dimensionnés) qui constituent des milieux d'habitats en « pas japonais » pour la faune et la flore locales ; en particulier par le maintien de pleine terre favorable de surcroît à l'infiltration des eaux de pluie quand la géologie le permet..
- ➔ **Protéger et intensifier le patrimoine naturel sur les espaces privés ou publics** à travers des exigences de qualité tant dans leur conception que leurs modes de gestion. Cela peut s'accompagner de la protection d'arbres ou d'ensembles végétalisés remarquables.
- ➔ Favoriser la plantation d'espèces végétales locales (éviter les espèces invasives).
- ➔ **Protéger et favoriser la restauration d'espaces à vocation d'agriculture urbaine** ; par exemple en encourageant le maintien d'espaces agricoles dans le parc des Lilas, en préservant des jardins familiaux partagés sur des sites adaptés, propices aux liens sociaux et intergénérationnels etc...

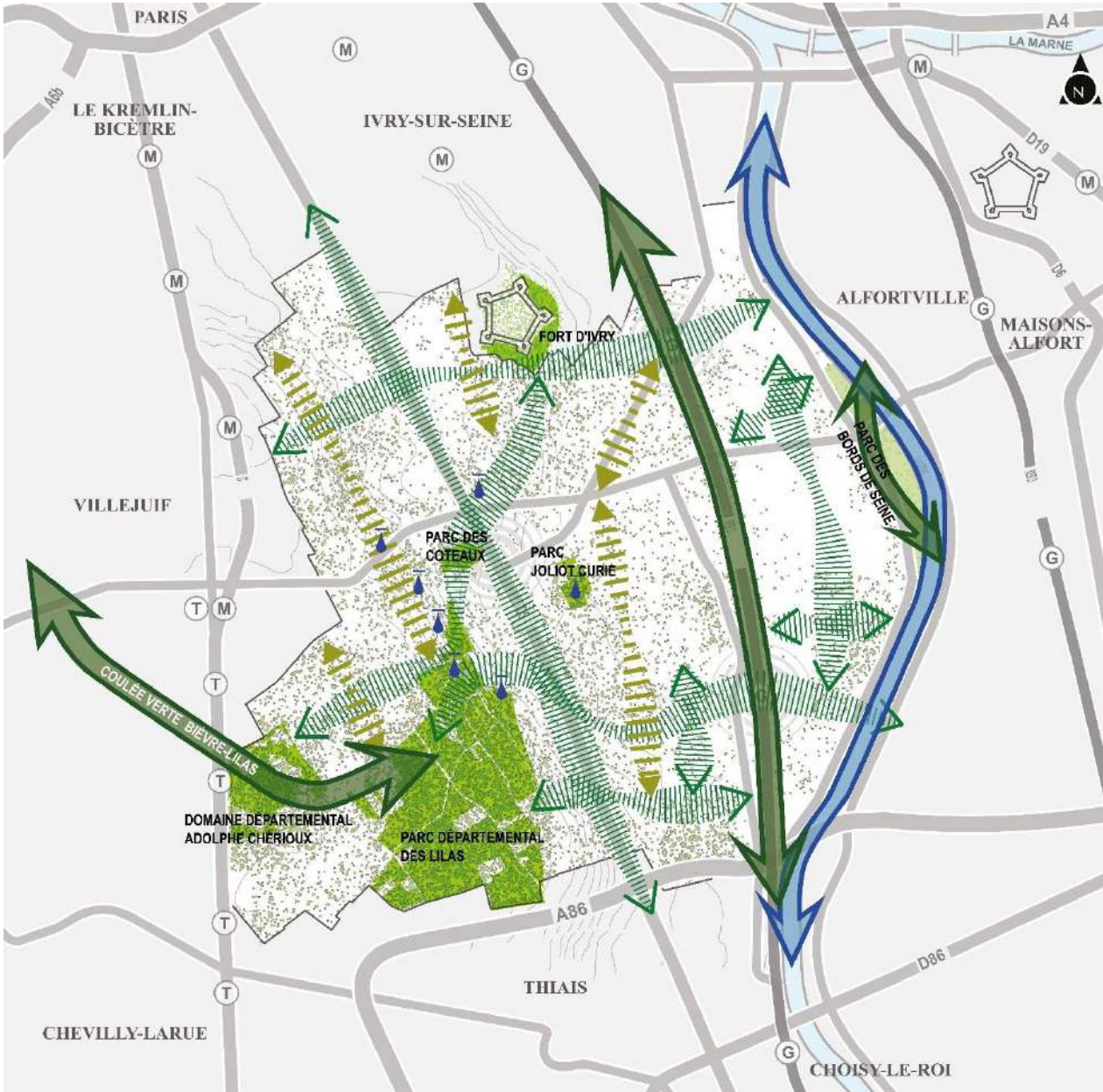
## Objectif 3 : Développer la présence de l'eau en ville, vecteur de fraîcheur urbaine, de confort et de biodiversité

- ➔ **Inscrire la Seine comme élément structurant de la trame bleue**, support favorable à la biodiversité et aux cheminements doux (piétons-vélos), en lien avec la trame verte et les logiques de corridors écologiques.
- ➔ **Favoriser le développement d'une trame bleue**, en complément de **la trame verte, du coteau ou du plateau à la Seine**, sous forme, selon les sites, de noues d'infiltration ou de bassins rétention, de fontaines, par la mise en valeur de sources (projet de mise en valeur de la source de la Petite Saussaie)...
- ➔ **Retrouver l'eau en surface et l'inclure dans le paysage** afin de faciliter une réappropriation de cette ressource par les habitants et les services gestionnaires.

## Objectif 4 : Contribuer à la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain

- ➔ Poursuivre le développement de la ville en préservant les espaces verts et agricoles présents sur le territoire sans prévoir de consommation des espaces naturels. Ainsi le PLU ne prévoit pas de consommation des espaces naturels. L'objectif est de développer et de mieux les protéger à travers un zonage et des outils règlementaires adaptés à leur fonction et usage.


**Poursuivre l'ambition d'une trame verte et bleue structurante à toutes les échelles de la ville pour le bien-être des vitriots et la biodiversité**



- 

DÉVELOPPER LES CONTINUITÉS STRUCTURANTES À L'ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE ET RÉGIONALE :  
 - Concevoir le parc des berges avec une intention de baignade  
 - Poursuivre la coulée verte départementale
- 

CRÉER DES CONTINUITÉS STRUCTURANTES INTER-QUARTIERS
- 

METTRE EN VALEUR LES SOURCES ET LES BASSINS
- 

PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LES SITES NATURELS ET PAYSAGERS MAJEURS RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ
- 

VALORISER, DÉVELOPPER ET INTENSIFIER LA PART DE NATURE SUR LES ESPACES PRIVÉS OU PUBLICS (Y COMPRIS L'EAU)
- 

PRÉSERVER LE CORRIDOR ÉCOLOGIQUE DE LA SEINE

## → 4-3 Une ville résiliente face aux changements climatiques, aux risques et aux nuisances

### **Objectif 1 : Obtenir le départ rapide du dépôt pétrolier, activité incompatible avec le développement urbain ambitieux du projet des Ardoines**

L'Etat s'est engagé au moment de la création de l'Opération d'Intérêt National Orly Rungis Seine Amont à mettre en œuvre la fermeture du dépôt pétrolier des Ardoines afin de permettre un développement urbain. Cet engagement a été confirmé dans le Contrat de Développement Territorial en 2013 et réitéré lors de la Signature de Contrat d'Intérêt National en 2017.

A l'heure où les chantiers aux Ardoines sont en cours (mise en œuvre de la gare Ligne15/RERC, franchissement du faisceau RER C permettant le passage du Tzen5, premières opérations d'activités et de logements, prochaine extension de l'école Blaise Pascal, ...), il est urgent que la fermeture du dépôt pétrolier se réalise.

Cet objectif, une fois la dépollution du terrain réalisée, permettra une requalification en faveur d'une renaturation en espace vert public de près de 5 ha, contribuant aussi à la mise en œuvre de la trame verte au plus près des secteurs en développement et en transition entre Ville et Seine.

### **Objectif 2 : Gérer les risques naturels et technologiques en réduisant l'ampleur de leurs impacts.**

#### → Gérer les risques liés à l'eau :

- En prenant en compte le Plan de Prévention du Risque Inondation dans les modalités d'aménagement des secteurs de la Ville concernés, notamment le principe de transparence et de neutralité hydraulique permettant l'écoulement des eaux de crues ;
- En limitant le risque de ruissellement des eaux pluviales par des dispositions techniques adaptées liées à l'assainissement pluvial et la lutte contre l'imperméabilisation des sols.

#### → Prendre des dispositions adéquates pour **gérer les risques liés aux anciennes carrières souterraines.**

#### → **En matière de pollution des sols**, s'assurer de la compatibilité de leur qualité avec la destination des projets d'aménagement ou de construction en s'appuyant sur le recensement des sites pollués dressé par l'Etat, et sur les nécessaires études de sols préalables aux aménagements.

### **Objectif 3 : Préserver la qualité de l'air et lutter contre le réchauffement climatique et les gaz à effet de serre.**

#### → **Lutter contre les émissions de polluants et de gaz à effet de serre en :**

- favorisant le développement des transports collectifs et des modes actifs,
- développant une ville des courtes distances (rapprochement domicile-travail commerces, services de proximité,) et conformément aux objectifs du Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA).

#### → Favoriser **la diminution des températures en ville** (diurnes et nocturnes) et lutter contre les îlots de chaleur urbaine en s'appuyant sur la trame verte et bleue et notamment en :

- créant des zones d'ombrages le long des cheminements
- favorisant la végétation, la pleine terre et la perméabilité des sols
- redonnant une place importante à l'eau dans l'environnement favorable à l'humidification de l'atmosphère.

## Objectif 4 : Réduire les impacts du bruit sur la qualité de vie des Vitriots

- ➔ Limiter les **impacts sonores** sur les habitants aux abords des grandes infrastructures de transport terrestre, y compris en prenant en compte les mesures issues du plan de prévention du bruit dans l'environnement.
- ➔ Développer **des zones de calme** : cœur d'ilots, sentes et autres cheminements piétons-vélos, espaces verts, implantation du bâti etc.
- ➔ Elaborer et mettre en œuvre **une charte de la vie nocturne**.

## ➔ 4-4 Accompagner l'objectif de réduire les consommations d'énergies et valoriser les ressources durables du territoire.

### Objectif 1 : Accompagner une politique d'économie de la ressource en eau

- ➔ Limiter les **consommations d'eau** des bâtiments communaux et sensibiliser les usagers y compris en incitant à la réutilisation raisonnée des eaux de pluie.
- ➔ Respecter le **cycle de l'eau** :
  - favoriser la gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols et en facilitant l'infiltration en pleine terre (si la nature du sol et du sous-sol s'y prête).
  - Améliorer la séparation des eaux usées et des eaux pluviales.
  - Limiter la pollution des rejets en amont des réseaux publics.

### Objectif 2 : Contribuer à réduire les besoins de la Ville et de ses habitants en énergie fossile et valoriser les énergies renouvelables (en lien avec le Programme Communal Energie Climat)

- ➔ Favoriser la **production et l'utilisation d'énergies autres que fossiles dans toutes les opérations d'aménagement et de construction** :
  - en valorisant au mieux les énergies renouvelables
  - en développant le réseau de chauffage urbain basé sur la valorisation de l'incinération des déchets ou la géothermie (et augmentant au-delà de 50% le taux d'énergie renouvelable ou fatale\*).
  - en organisant la récupération d'énergie, notamment de chaleur « fatale »\*.

*\*Les énergies fatales désignent toutes les énergies perdues dans de nombreux process de production (incinération des déchets, chaleur des réseaux numériques, des réseaux d'assainissement, production électrique...) qui peuvent être en partie revalorisées, comme c'est le cas lors de l'incinération ou la méthanisation des déchets.*

- ➔ Développer les **performances énergétiques des bâtiments publics et privés**, dans l'ancien comme dans la construction neuve, en encourageant l'innovation et les constructions et requalifications écologiquement vertueuses :
  - En facilitant les opérations d'amélioration du confort thermique ;
  - En incitant les réhabilitations de logements dégradés ;
  - En réalisant des projets d'aménagement et d'architecture performants sur le plan environnemental et recourant à des procédés de construction durables
  - En accompagnant l'intégration architecturale et paysagère des éléments techniques de production d'énergies renouvelables.

### **Objectif 3 : Optimiser la gestion des déchets tout en maintenant un service de qualité**

- ➔ Poursuivre la réduction des déchets notamment par la prévention.
- ➔ Valoriser les déchets et optimiser la collecte par :
  - l'augmentation du tri tant en quantité qu'en qualité ;
- ➔ le développement de la collecte pneumatique et l'augmentation des points d'apport volontaire enterrés favorables au cadre de vie et à la diminution des nuisances sonores et des émissions de polluants (limitation du nombre de véhicules de collecte)
- ➔ Inciter à la réalisation de locaux pour les déchets adaptés, intégrés aux constructions quand c'est possible et au plus près de l'espace public pour faciliter les mouvements de containers et la libération de l'espace public.





**RÉVISION  
DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**3. ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENTS ET DE  
PROGRAMMATION**

Conseil municipal du 22 janvier 2020  
en vue de l'approbation au  
Conseil territorial du 25 février 2020



**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME  
PLU**

**3 – 1. ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

Vu pour approbation en Conseil Territorial de l'EPT  
Grand-Orly Seine Bièvre le 25 février 2020



## SOMMAIRE

<b>LES OAP DANS LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>5</b>
1.1 OAP des Ardoines .....	6
1.2 OAP ZAC Chérioux .....	15
1.3 OAP ZAC Rouget de Lisle.....	18
1.4 OAP Secteur RN7-Plateau-Moulin Vert .....	22
1.5 Cœur de ville : OAP Barbusse, Robespierre, 8 mai 1945/rue de choisy.....	23
<b>LES OAP DANS LE DIFFUS .....</b>	<b>31</b>
1.6 Secteur : Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle .....	32
1.7 Secteur : Lagaisse-Stalingrad-Cleveaux .....	35
1.8 Secteur : Blanqui - Port à l'Anglais .....	37
1.9 Secteur : Kommer .....	39



## **LES OAP DANS LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT**

---

## 1.1 OAP DES ARDOINES

### 1.1.1 Les orientations à l'échelle du site des Ardoines

#### Contexte et enjeux

*La reconversion de la zone d'activités des Ardoines qui porte sur 267 hectares (23% du territoire communal), est un projet qui s'inscrit dans le temps.*

*Après une vingtaine d'années d'études, le projet est parvenu à une phase opérationnelle dans une dynamique appuyée par l'Opération d'Intérêt National (OIN) d'Orly-Rungis-Seine Amont, programmée sur 30 ans.*

*Par ailleurs, l'importance du projet par la superficie qu'il couvre, son programme, son inscription dans le grand territoire de l'OIN, ne doit pas faire oublier que sa réalisation doit s'inscrire dans le cadre du développement global de la ville. L'enjeu consiste donc à articuler l'ambition métropolitaine et la réponse aux besoins locaux, notamment en termes d'activités et d'emplois accessibles à tous les vitriots. La production de logements devra intégrer une véritable mixité sociale avec a minima 40 % de logements sociaux à l'échelle de l'OIN des Ardoines.*

*Le départ des dépôts pétroliers EFR France, la reconfiguration foncière des activités ferroviaires, le démantèlement de la centrale à charbon EDF sont toutefois des préalables à sa mise en œuvre.*

*A l'échelle du site de l'OIN et à cette étape du projet, la définition d'orientations générales d'aménagement permet de fixer les éléments structurants retenus, garantissant une évolution d'ensemble cohérente.*

*Dans un premier temps, l'aménagement du site est cependant concentré, prioritairement, autour des deux secteurs de gares, pour lesquels les orientations et les composantes sont plus précises à ce jour :*

- Périmètre ZAC Seine Gare Vitry,
- Périmètre ZAC gare des Ardoines.

*Le périmètre de l'OAP s'inscrit sur deux zonages différents : UF afin de conforter dans un premier temps les activités productives de la ville et UP2 correspondant à des secteurs où le développement urbain doit être réalisé en priorité soit dans les premiers temps des ZAC.*

*Nota : l'ensemble du secteur est inscrit dans une zone couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation PPRI. Les projets doivent l'appliquer notamment pour répondre aux enjeux de résilience face au risque d'inondation.*

#### Orientations d'aménagement

- **La trame verte, bleue et paysagère**

Des éléments majeurs doivent participer à l'identité, au paysage et à l'ambiance générale du site, tout en contribuant à la trame verte et à un environnement favorable à la biodiversité :

- Les 3 kilomètres de berges de Seine, doivent être requalifiés. Leur traitement, différencié par séquences, devra permettre de les renaturer et de les rendre davantage accessibles. Un parc « des berges », doit être aménagé au bord de la Seine afin d'accueillir des usages sportifs et de loisirs, tout en maintenant l'activité d'Air liquide ;
- Un parc métropolitain d'au moins 5 hectares doit être aménagé en lieu et place du dépôt pétrolier actuel suite à son départ ;
- Un nouveau « cours urbain » Nord-Sud, largement planté, devra structurer le futur paysage des Ardoines-et ouvrir le paysage de Seine jusqu'au cœur du site.

Afin de garantir la pérennité des nouveaux quartiers mixtes, la création d'un cadre de vie agréable doit être recherchée notamment par l'aménagement d'espaces verts de proximité et de traversées piétonnes des îlots. Le futur tissu mixte devra donc accueillir des espaces ouverts support d'une maille verte en « pas japonais » traversant les quartiers et permettant de faire pénétrer les paysages de la Seine au cœur de la ville.

Une trame bleue devra s'associer à cette trame verte : les aménagements des espaces publics contribueront à la gestion de l'eau pluviales et à la limitation des impacts liés au risque inondation par débordement ou ruissellement (bassins de rétention, noues, sols perméables...). Elle sera complétée par un traitement cohérent des espaces privés (infiltration, pleine terre, récupération des eaux de pluie...)

Un pont paysager au-dessus des voies ferrées dans la ZAC Gare Ardoines participe de la liaison du parc des Lilas aux bords de Seine.

Enfin la trame verte doit être le support de modes de déplacements actifs (piétons, vélos, ...).

- **Le maillage multimodal**

L'enjeu majeur de la mutation urbaine des Ardoines est de rendre attractif ce site par une desserte performante en transports en commun et un maillage viaire qui le connecte à son territoire environnant : ouverture sur la ville à l'ouest et vers la Seine à l'est. Le futur maillage devra donc s'organiser autour :

- d'un cours urbain nord-sud, vaste promenade reliant les différents quartiers du site. Multifonctionnel et multimodal, il doit être aménagé en faveur des modes actifs (vélos, piétons...) et des transports en commun, y compris en intégrant le passage du futur bus Tzen5, et en être le support de la trame verte.
- de nouvelles liaisons est-ouest avec :
  - le franchissement des voies ferrées, au niveau de la gare des Ardoines conçu comme une réelle couture urbaine qui doit être finalisé , et par le pont des Fusillés à restructurer ;
  - la réalisation d'un nouveau pont sur la Seine, appuyant le projet d'Arc-sud, transport en commun en site propre (TCSP) à réaliser à l'échelle intercommunale ;
  - la requalification de l'avenue Allende, de la voie ferrée au pont du Port à l'Anglais.
- Un nouveau maillage viaire secondaire s'inscrivant dans la continuité du tissu urbain des quartiers voisins et dessinant des îlots de taille compatible avec de bonnes conditions de trajets piétons-vélos.

Pour rappel, la desserte en transports en commun du site des Ardoines doit être conçue à différentes échelles :

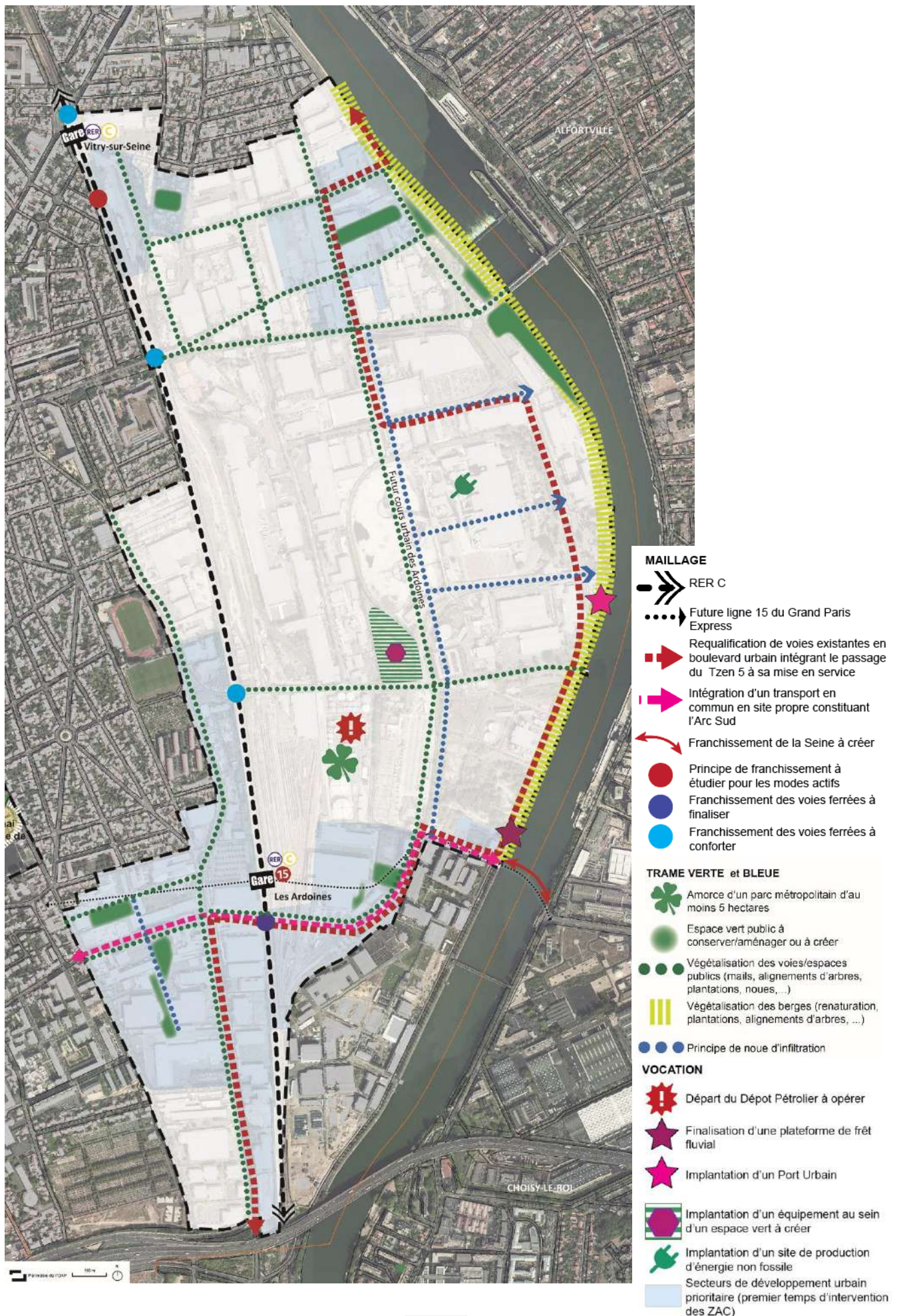
- A l'échelle régionale, avec l'arrivée du Grand Paris Express, la gare des Ardoines doit devenir un pôle multimodal majeur articulant liaison radiale et liaison nord-sud avec le RER C. En accompagnement, la gare de Vitry du RER C, devra également constituer un pôle multimodal.
- A l'échelle locale, le T ZEN 5 devra assurer les liaisons nord-sud de la vallée de la Seine ;
- A l'échelle locale et de la ville, le projet de transport en commun « Arc Sud », dont le tracé est à définir, devra relier d'est en ouest la RD7 (T. 7) à Alfortville via la gare des Ardoines, ainsi que les quartiers sud-ouest de Vitry dont le domaine Chérioux, aux Ardoines et à la Seine

- **La Seine comme grand équipement**

La Seine doit être valorisée dans toutes ses fonctions (hydraulique, écologique, ludique, économique). Le transport de marchandises doit, en particulier, être conforté avec la pérennisation d'une plateforme de fret fluvial au Nord du futur franchissement de la Seine et la réalisation d'un port urbain en face du site EDF.



OAP des Ardoines \_ schéma global



## 1.1.2 Les orientations pour le secteur Gare Ardoines

### Contexte et enjeux

*Avec l'arrivée des nouveaux transports en communs (ligne 15 du GPE, Tzen 5) qui viendront s'ajouter à la desserte existante (A86, RER C avec une fréquence accrue,...), le secteur Gare Ardoines sera l'un des mieux desservis d'Ile-de-France. Cette nouvelle attractivité permet d'enclencher un développement urbain de niveau métropolitain de part et d'autre des voies ferrées.*

*Les nouveaux quartiers ainsi créer devront :*

- *conserver et amplifier la vocation économique et productive de la zone d'activités économiques, en accueillant des bureaux et des commerces mais également des PME-PMI, notamment dans les secteurs de technologie de pointe.*
- *permettre d'apporter de nouvelles réponses aux besoins des populations actuelles et futures en matière de logement, notamment social, dans un environnement urbain de qualité (espaces publics généreux, équipements publics adaptés, espaces verts).*
- *être connectés à la ville existante (Arc Sud, nouveaux franchissements sur les voies et la Seine).*

### Orientations d'aménagement

#### - **Le maillage viaire**

Afin de mieux connecter le secteur aux autres quartiers de la ville et aux communes voisines, le maillage viaire doit être complété par

- un nouveau franchissement du faisceau ferroviaire se connectant à la rue du Bel Air à l'ouest et au futur pont sur la Seine à l'Est, ainsi qu'au futur cours Nord-Sud (rue Edith Cavell prolongée).
  - de nouvelles voies dans le prolongement des voies existantes (Voltaire, Olympe de Gouges...);
  - des cheminements pour les modes actifs, dédiés ou en partage d'espaces publics. Ces aménagements doivent également permettre un maillage interne du futur quartier facilitant les déplacements de proximité.
- #### - **La trame verte, bleue et paysagère**

Afin de poursuivre les connexions environnementales et paysagères entre la Seine et le Plateau, le réseau viaire doit être accompagné d'un nouveau maillage d'espaces publics et privés, tous deux supports d'une trame verte d'est en ouest (parcs, squares, noues, plantations, alignements d'arbres, ...).

Cette maille verte doit se poursuivre dans les espaces privatifs par des jardins de pleine terre au sein des îlots, visibles depuis l'espace public pour plus de perméabilité pour la biodiversité et la qualité des paysages urbains.

#### - **Les vocations et principes de fonctionnement des secteurs urbains**

Au sein du périmètre une diversité fonctionnelle doit être apportée en accueillant du logement, dont 40% de logements sociaux, et des d'activités économiques tertiaires. Autour de la gare, du nouveau franchissement des voies ferrées et de la Grande Halle SNCF, une polarité urbaine doit être mise en place, soutenue par une qualité et une diversité urbaine : mixité des fonctions, espaces publics généreux, équipements à fort rayonnement...

Toutefois la vocation productive doit être maintenue et renforcée à l'échelle de l'ensemble de la ZAC avec en particulier trois secteurs à dominante d'activités autres que tertiaires :

- le Sud de « l'Epine dorsale », entre la rue Léon Geffroy et les voies ferrées, depuis l'A86 jusqu'aux abords du prolongement de la rue Olympe de Gouges;
- le site compris entre les rues Malleret-Joinville, René Descartes et Léon Geffroy, et la limite Sud du secteur, qui doit conserver les activités économiques aujourd'hui en place.
- le site compris entre les rues Descartes, Malleret-Joinville, Geffroy et le prolongement de la rue Voltaire.

- **Répondre aux besoins des habitants par les équipements**

Le développement urbain doit être soutenu par la réalisation d'équipements :

- un groupe scolaire,
- une crèche privée,
- un complexe sportif, pour les scolaires et d'autres usagers
- un local associatif,
- un centre technique municipal reconstruit et modernisé.

Au-delà des réponses de proximité, la grande halle SNCF doit être valorisée comme lieu emblématique du secteur à vocation mixte (équipements, commerces, services...).

- **La composition urbaine : des quartiers denses et agréables à vivre**

La vocation métropolitaine des Ardoines induit une densification du bâti et du nombre d'habitants et d'emplois, qui doit s'accompagner d'une composition urbaine qualitative notamment à travers

- la prise en compte des tissus urbains voisins ;
- une décroissance de la densité depuis les polarités, le pôle multimodal et la Seine vers les franges ouest de la ZAC,
- des paysages urbains diversifiés,
- des respirations entre les bâtiments et des espaces plantés.

Pour cela des épannelages variés avec de possibles émergences ponctuelles rythmant le bâti, doivent être mis en place.

❖ Intégration avec les tissus urbains voisins : depuis les franges de la ZAC vers le pôle multimodal

- Dans le secteur situé à l'ouest de la rue Léon Geffroy, délimité par les rues Gabriel Péri, Victor Ruiz, de Choisy, Général Malleret Joinville et la limite sud de la ZAC, des modulations de densité doivent être opérées, de façon à créer une transition harmonieuse.
- La conception des volumétries et des implantations des constructions implique une diversité des épannelages. Les futurs volumes construits en limite parcellaire reprendront le gabarit du tissu existant. Un épannelage progressif des hauteurs permettra de trouver une transition entre l'habitat existant et le nouveau quartier. Les constructions en cœurs d'îlots, pourront atteindre des hauteurs variant de 20 à 35 m.
- A proximité du pôle multimodal, des constructions pourront atteindre ponctuellement 45 m.
- Dans l'îlot compris entre les rues Gabriel Péri et Léon Geffroy, la hauteur des constructions sera limitée de 10 à 23 m afin de garantir leur intégration avec le tissu pavillonnaire existant.

❖ Densités le long de l'axe Nord-Sud (l'épine dorsale comprise entre la rue Léon Geffroy et les voies ferrées).

La densité est plus marquée depuis la limite nord de la ZAC (pont des Fusillés) jusqu'à la limite sud de la ZAC (A86), entre la rue Léon Geffroy et les voies ferrées où les hauteurs peuvent atteindre 35 m.

Une émergence possible pour le programme en superstructure de la gare pourra atteindre 65 m. A proximité du pôle multimodal, des constructions pourront atteindre ponctuellement 45 m.

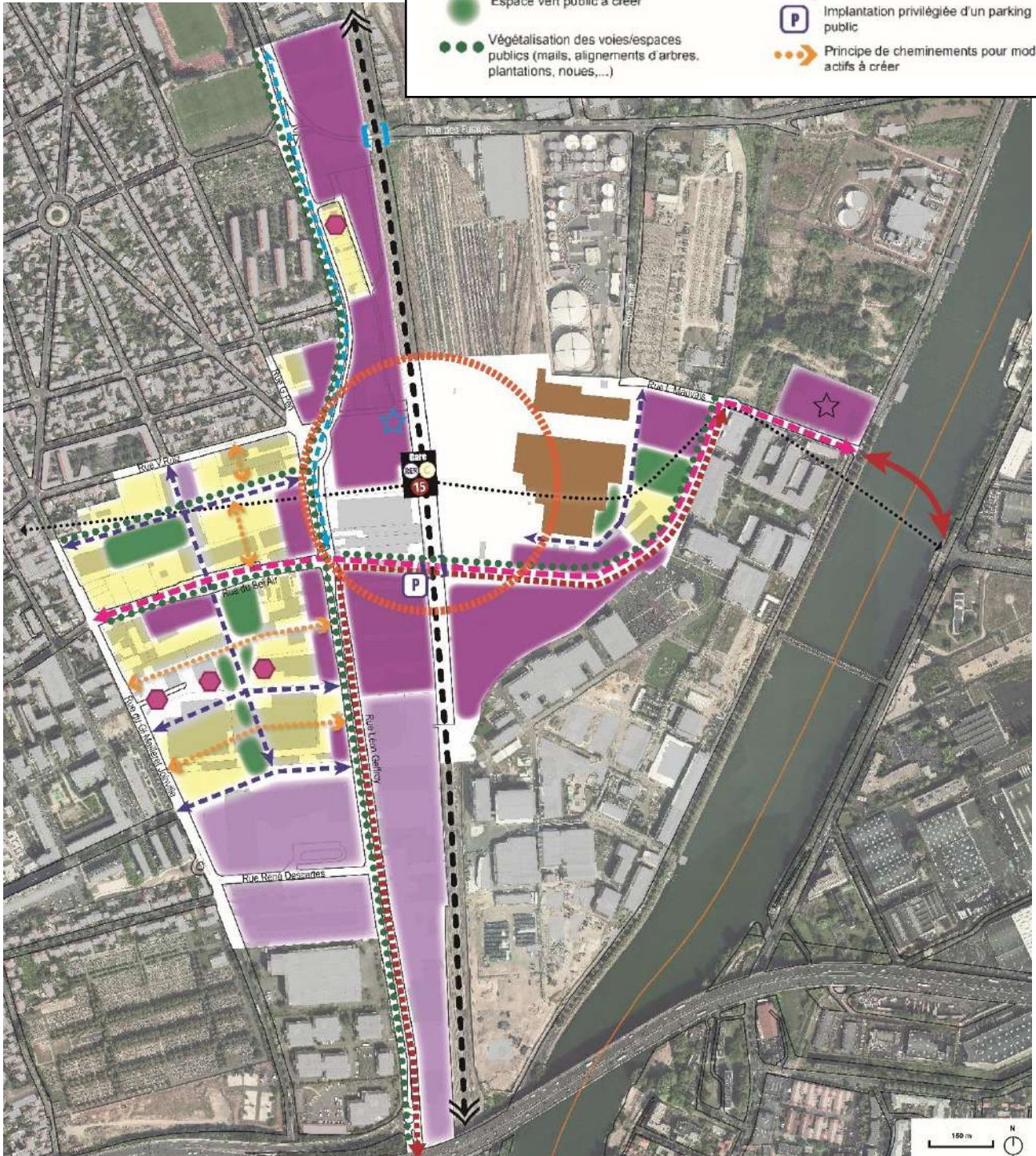
❖ Des voies ferrées à la Seine

A l'Est des voies (autour de la grande halle et de son parvis) jusqu'en bordure de Seine, les hauteurs s'échelonnent de façon générale de 17 à 50 m. A proximité immédiate de la gare multimodale et en façade sur la Seine, des constructions rythment ponctuellement le bâti allant jusqu'à 50 m.

**OAP des Ardoines :**

**Zoom secteur Gare Ardoines**

VOCATION		MAILLAGE	
	Constitution d'un tissu mixte à dominante de logements		RER C
	Implantation privilégiée d'activités économiques y compris tertiaires		Future ligne 15 du Grand Paris Express
	Maintien privilégié d'activités autres que tertiaires		Requalification et création de voie tous modes intégrant le passage du Tzen
	Nouvelle polarité urbaine à composer autour de la gare du GPE		Intégration d'un transport en commun en site propre constituant l'Arc Sud
	Implantation privilégiée d'équipements d'intérêt collectif		Principe de liaisons tous modes à conforter
	Halles patrimoniales à valoriser dans une vocation mixte y compris d'équipement		Principe de liaisons tous modes à créer
	Emergence possible de bâti, hauteur maximale : 50 m		Franchissement des voies ferrées à conforter
	Emergence possible de bâti, hauteur maximale : 65 m		Franchissement à finaliser
<b>TRAME VERTE</b>			Franchissement de la Seine à créer
	Espace vert public à créer		Implantation privilégiée d'un parking public
	Végétalisation des voies/espaces publics (mails, alignements d'arbres, plantations, noues,...)		Principe de cheminements pour modes actifs à créer



### **1.1.3 Les orientations pour le secteur Seine Gare Vitry**

#### **Contexte et enjeux**

*Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté ZAC Gare Vitry connaît un enjeu de développement urbain qui doit prendre en compte*

- *la réalisation de logements, d'équipements suffisants et d'une offre commerciale adaptée contribuant à l'animation de la vie locale ;*
- *des activités productives variées, pour certaines implantées de longue date, à maintenir et soutenir en réponse au poids économique important du secteur dans le territoire communal ;*
- *le fleuve et les berges par des aménagements paysagers.*

*Dès lors, le renouvellement urbain doit s'opérer progressivement et avec trois grandes ambitions :*

- *maintenir une fonction productive tout en accueillant des bureaux, des activités et des commerces grâce à une attractivité renforcée par l'arrivée des nouveaux transports en commun ;*
- *apporter des réponses en matière de logement au sein d'un futur quartier habité d'une grande qualité urbaine, architecturale et paysagère ;*
- *intégrer pleinement le secteur Seine Gare Vitry dans les tissus urbains environnants et la ville dans son ensemble*

#### **Orientations d'aménagement**

##### **- Le maillage viaire**

La fonction de centralité de la gare RER Vitry-sur-Seine doit être confortée

- par la création d'un « cours urbain » Nord-Sud, dit « Cours de la Gare », assurant la liaison avec l'avenue du Président Salvador Allende et intégrant une offre de stationnement public ;
- par son ouverture à l'Ouest avec la création d'un nouvel espace public améliorant son accessibilité.

Au-delà de la gare, le maillage du secteur doit être renforcé par :

- l'aménagement en boulevard urbain de la rue Edith Cavell permettant notamment le passage du TZEN 5 ;
- une trame viaire complétée en constituant des îlots à taille humaine, facilitant les cheminements piétons/vélos et l'accès aux différentes fonctions de la ville.

Pour faciliter et sécuriser l'usage des modes actifs, des accès et des cheminements doivent être aménagés entre la gare et la Seine, en particulier rue Berthie Albrecht, donnant accès à plusieurs équipements et aux bords de Seine depuis le futur « cours ».

##### **- La trame verte, bleue et paysagère**

En termes de trame verte, ce secteur devra amorcer le futur parc des berges, au Nord du pont du Port à l'Anglais. Celui-ci devra se poursuivre par des espaces verts publics dans le futur quartier créant des espaces de respiration, des vues, et des accès vers la Seine. Ils comprendront les « Jardins de Seine » en façade sur le fleuve et à plus long terme un square entre les rues George Sand et Pasteur qui constituera environ 50% de la surface de l'îlot.

La trame viaire, devra autant que possible être le support d'une trame verte complémentaire sur espaces publics et privés (plantation, arbres, ...).

##### **- Les vocations et principes de fonctionnement des secteurs urbains**

Autour de la gare RER « Vitry-sur-Seine » une nouvelle centralité devra prendre forme marquée par une mixité de formes urbaines et programmatique (bureaux, commerces, activités, logements, équipements).

En bord de Seine, se développera un quartier mixte. Il comprendra notamment des logements profitant de façades tournées vers le fleuve, un espace vert public en amorce du parc des Berges et des activités au nord. Sur le secteur, la programmation de logements devra comprendre 40% de logements sociaux.

Deux secteurs devront plus spécifiquement être dédiés à l'activité économique

- Le Sud-Ouest du secteur avec le maintien des îlots qui concentrent le plus d'activités et d'emplois ;
- L'îlot au Nord-Est de la rue Berthie Albrecht avec le développement d'un type d'immobilier d'entreprise adapté à la ville mixte et dense.
- **Répondre aux besoins en équipements du quartier et des habitants ou salariés**

Pour répondre aux besoins des résidents actuels et futurs, un pôle d'équipements socio-éducatifs doit être constitué comprenant un nouveau collège et son gymnase à l'angle sud-ouest des rues Berthie Albrecht et Edith Cavell, deux groupes scolaires (l'un au premier, l'autre au second temps de la ZAC), et une crèche.

Il devra être complété en premier lieu par un gymnase, puis après 2025 par un centre de loisirs de quartier et un équipement culturel.

- **La composition urbaine : prolonger la ville existante et tirer parti de la présence de la Seine**

La future composition urbaine du quartier doit permettre

- une densité des espaces en fonction de la proximité des équipements structurants (Seine, gare) ;
- une diversité des paysages urbains de la voie ferrée à la Seine ;
- une intégration urbaine et des transitions avec les tissus environnants.

Pour cela une variabilité des hauteurs devra être mise en place.

- ❖ Densité des espaces en fonction de la proximité des équipements structurants (gare, Seine)

L'épannelage des hauteurs du secteur Seine Gare Vitry s'articule en fonction de la proximité des équipements structurants (cf règlement).

- Le long de la voie ferrée, des bâtiments d'une hauteur intermédiaire s'échelonnant entre 14 et 35 m. En écho à la forme urbaine des avenues faubouriennes de Vitry et d'entrée sur la ville au Port-à-l'Anglais. Des constructions de hauteur plus importante rythment ponctuellement le bâti pouvant atteindre 41 m.
- A proximité du fleuve, des hauteurs plus importantes sont possibles sur les îlots à dominante de logement, afin de faire bénéficier le plus grand nombre de logements de vues sur la Seine. Les hauteurs s'échelonnent jusqu'à 35 m, avec des émergences ponctuelles qui peuvent atteindre 45 m. La composition des nouvelles constructions doit favoriser leur ensoleillement, leur luminosité, ces nouveaux logements produisant un paysage dynamique en front de Seine. Afin d'éviter la perception d'un front bâti uniforme et continu depuis l'espace public, des porosités entre les constructions seront aménagées, donnant à voir les cœurs d'îlots paysagés et aménagés pour le confort des résidents.

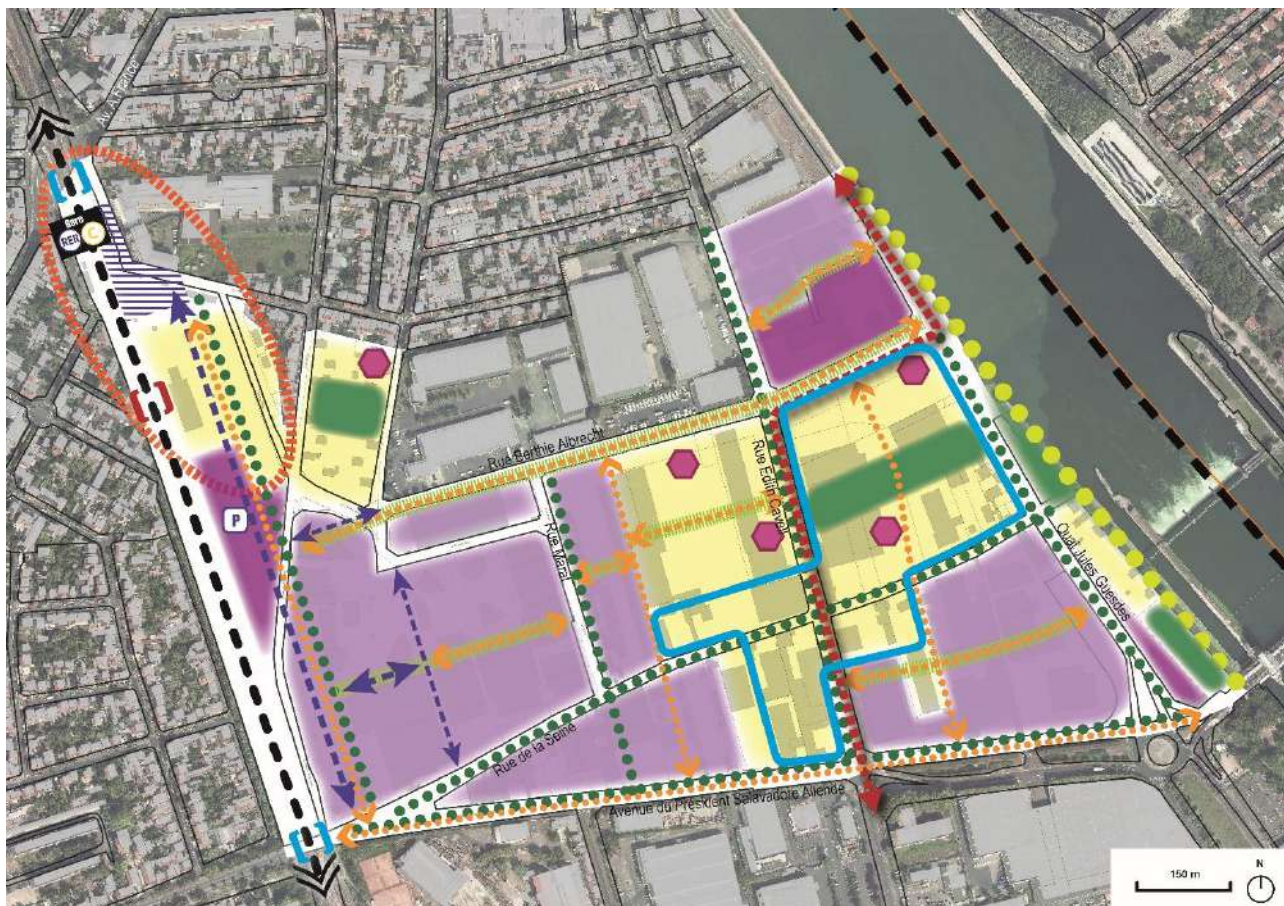
- ❖ Diversité des paysages urbains de la voie ferrée à la Seine

- Des façades structurantes seront créées le long des axes majeurs de la zone dans un deuxième temps. L'avenue principale Salvador Allende sera façonnée par des hauteurs allant de R+2 à R+12 et la rue de Seine dessinée avec des bâtiments de 10 m à 45 m côté fleuve. A proximité des voies maillant le secteur, pourront être implantés des bâtiments signaux plus hauts créant des émergences ponctuelles 45 m.
- Au Nord-Est du quartier, une nouvelle forme d'immobilier dédié aux entreprises doit se développer permettant notamment une densité renforcée des activités économiques, compatible avec la ville dense. Dans les îlots dédiés à l'activité, les hauteurs des constructions varient entre 6 et 35 m.

❖ Intégration du projet en fonction des tissus environnants

- Face au parvis de la gare (début/amorce du futur cours de la gare), il s'agit de créer un épannelage progressif entre l'espace le long de la voie ferrée et les ensembles pavillonnaires situés à l'Ouest de la rue Pasteur.
- Entre les rues George Sand et Pasteur, les constructions ne dépasseront pas une hauteur de 14 m au contact des constructions existantes afin d'assurer une transition en harmonie avec les franges du quartier du Port-à-l'Anglais.

**OAP des Ardoines \_ Zoom secteur Seine-Gare-Vitry**



VOCACTION	MAILLAGE	TRAME VERTE
Constitution d'un tissu mixte (fonctions et formes urbaines)	RER C	Espace vert public à conserver/aménager ou à créer
Implantation privilégiée d'activités économiques y compris tertiaires	Requalification de voie existante en boulevard urbain intégrant le passage du Tzen5	Trame végétale/environnementale qui accompagne l'espace public se dilatant ponctuellement
Maintien des activités existantes à dominante productive	Principe de liaisons tous modes à créer	Végétalisation des voies/espaces publics (malls, alignements d'arbres, plantations, noues,...)
Centralité à étendre et conforter autour de la gare du RER C	Principe de cheminements pour modes actifs à conforter /sécuriser ou à créer	Végétalisation des berges (renaturation, plantations, alignements d'arbres, ...)
Implantation privilégiée d'équipements d'intérêt collectif	Principe de franchissement à étudier	
Zone possible d'implantation de maximum 12 émergences ponctuelles à 45 m	Franchissement des voies ferrées à conforter	
	Aménagement d'un espace public permettant d'ouvrir la gare vers le sud-est	
	Implantation privilégiée d'un parking ouvert au public	

## 1.2 OAP ZAC CHERIOUX

### Éléments de contexte

*Le domaine départemental A.Chérioux de 36 hectares, est situé au sud-ouest de Vitry-sur-Seine le long de la RD7, en limite communale avec Chevilly-Larue, L'Haÿ-les-Roses et Villejuif.*

*Son bâti est en partie repéré comme patrimoine d'intérêt local de Vitry-sur-Seine (cf liste du PLU) du fait de la qualité architecturale et de l'harmonie de l'ensemble.*

*Ancien complexe éducatif créé dans les années 1930, le site regroupe aujourd'hui divers équipements publics orientés essentiellement vers l'enseignement, la formation secondaire et universitaire et l'enfance (crèche, collège, lycée et IUT de Créteil-Vitry, école de puériculture, institut de formation d'auxiliaire de puéricultrice).*

*Depuis 2006, le Conseil départemental est engagé dans une démarche de revalorisation du site, avec l'ambition de créer un pôle important Emploi - Formation – Recherche. Il s'inscrit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) départementale, et le premier élément du projet est l'Ecocampus du Grand Paris, centre de formation tourné vers les métiers de la construction.*

*Le projet s'appuie sur une dynamique de territoire élargie :*

- *dans le cône sud de l'innovation et vallée des biotechnologies, par la présence de centres de recherche à proximité et sur le site (centre de recherche de l'Oréal, CNRS, université Paris XII UPEC) ;*
- *par le développement des transports en commun : T7 livré en 2013, ligne 15 du Grand Paris Express à l'horizon 2025 (station Villejuif Aragon) et le prolongement de la ligne 14 à horizon 2024 (station Chevilly Trois Communes) ;*
- *avec des projets de renouvellement urbain engagés à proximité : ZAC Paul Hochart à l'Haÿ-les-Roses, l'Extension du Campus L'Oréal à Chevilly-Larue, ZAC RN7-Moulin-Vert-Plateau et valorisation du site de maintenance et de remisage de la RATP, SMR ;*
- *par son articulation avec le projet de coulée verte départementale Bièvre-Lilas, qui relie à l'échelle extra-communale le parc du coteau à Arcueil et le parc des Lilas en passant par le parc des Hautes Bruyères à Villejuif et le domaine Chérioux.*

### Orientations d'aménagement

#### **- La composition urbaine et la qualité architecturale**

Le projet a pour ambition de valoriser le domaine Chérioux pour y développer un important pôle Formation-Emploi-Recherche (environ 170 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher à terme) en renforçant les équipements et activités existants, en développant un pôle accueillant de nouvelles formations, notamment un centre de formation des apprentis tourné vers les métiers de la construction, des activités économiques de recherche ou tertiaire, ainsi qu'en prévoyant un hébergement spécifique pour les étudiants/chercheurs voire un hébergement hôtelier.

Afin de préserver et mettre en valeur l'identité du domaine, les constructions nouvelles, directement liées à la création du pôle Formation-Emploi-Recherche, sont implantées préférentiellement en lien avec les constructions existantes, et sans les dénaturer dans leur composition, principalement en rive sud du domaine, ainsi que sur la pointe nord du domaine.

- *Au Nord, les équipements existants peuvent faire l'objet d'extensions, de rénovations/réhabilitations, voire de reconstructions partielles dans le respect des caractéristiques patrimoniales.*
- *La plaine centrale reste à dominante d'espace vert et ne peut accueillir que des installations légères ou de petites constructions annexes.*

Sur les emprises dédiées au pôle « Emploi-formation-recherche », les extensions et les nouvelles constructions devront avoir un épannelage diversifié mais harmonieux avec les constructions patrimoniales existantes et le tissu urbain environnant.

Un ou deux bâtiments pourront avoir un effet de signal en émergeant jusqu'à 50 m, à proximité de la RD7 et de la rue des Pépinières. Ces émergences ponctuelles devront avoir un sens dans la composition



architecturale des constructions et dans leur rapport avec le domaine dans son ensemble. Elles devront être conçues en harmonie avec les constructions existantes en particulier celles patrimoniales.

Le bâti patrimonial devra être pérennisé y compris par des réhabilitations respectueuses de sa qualité architecturale (aménagement, extensions). Les nouvelles constructions devront faire l'objet d'une véritable qualité architecturale s'accordant avec les constructions historiques, tout en favorisant un style contemporain.

L'ensemble des projets de constructions ou de réhabilitation/rénovation doit faciliter les percées visuelles vers les bâtiments anciens et le cœur du domaine depuis les voies adjacentes, en particulier pour les perspectives repérées sur le schéma en « cônes de vue ». Ils devront s'accorder avec l'ordonnancement des constructions existantes et des espaces libres environnants.

- **Le maillage viaire**

Alors que le domaine est aujourd'hui entièrement tourné sur lui-même, l'objectif est de l'ouvrir sur l'extérieur :

- par un travail sur les débouchés de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas à l'intérieur et à l'extérieur du Domaine,
- par l'aménagement d'un parc public sur la pelouse centrale,
- par l'articulation d'une densification du bâti à l'angle Nord-Est et d'une recomposition de l'espace public élargi au croisement des rues Julian Grimau/Edouard Tremblay,
- par un traitement de ses limites permettant des transparences et des vues directes sur le domaine et son paysage depuis les rues adjacentes,
- par l'aménagement d'entrées qualifiées, qualitatives et paysagères permettant des ouvertures visuelles.

Afin de dégager la plaine centrale de toute circulation automobile, les accès automobiles doivent être limités et redéfinis comme suit :

- des accès aux divers équipements existants depuis les rues adjacentes du Domaine,
- Plus spécifiquement sur la partie sud du Domaine faisant l'objet d'un réaménagement :
  - Une entrée-sortie principale automobile au sud-est depuis la RD7,
  - Une entrée-sortie automobile secondaire rue des Pépinières,
  - Une sortie automobile secondaire rue Armangot.

L'entrée emblématique du domaine au centre de la façade de la RD7 doit être réservée aux circulations actives (piétons, vélos...) et aux circulations techniques (pompiers, entretien). Deux autres accès principaux pour les modes actifs doivent aussi être aménagés pour accompagner la coulée verte et faciliter les parcours entre la RD7 et le parc des Lilas : l'une au nord-ouest (carrefour des 4 communes), l'autre au sud-est (rue Paul Armangot).

Afin de renforcer la perméabilité Nord-Sud du domaine et faciliter le passage des riverains vers la plaine centrale et les équipements, des accès de proximité et des cheminements pour les modes actifs au sein du domaine doivent aussi être réalisés.

Sur la pointe Est, la transformation du bâtiment dit « la Chapelle » en équipement de loisir à destination des jeunes devra renforcer l'ouverture du domaine sur son environnement.

- **La trame verte, bleue et paysagère**

La qualité paysagère du site, formée par la plaine centrale encadrée de bâtiments patrimoniaux, est à préserver et valoriser. A cet effet, l'espace vert central doit être ouvert au public et aménagé pour accueillir le passage de la coulée verte, des cheminements pour les modes actifs et des usages annexes (installations de loisirs par exemple).

Le passage de la coulée verte doit se concrétiser au niveau du domaine Chérioux par deux « branches » :

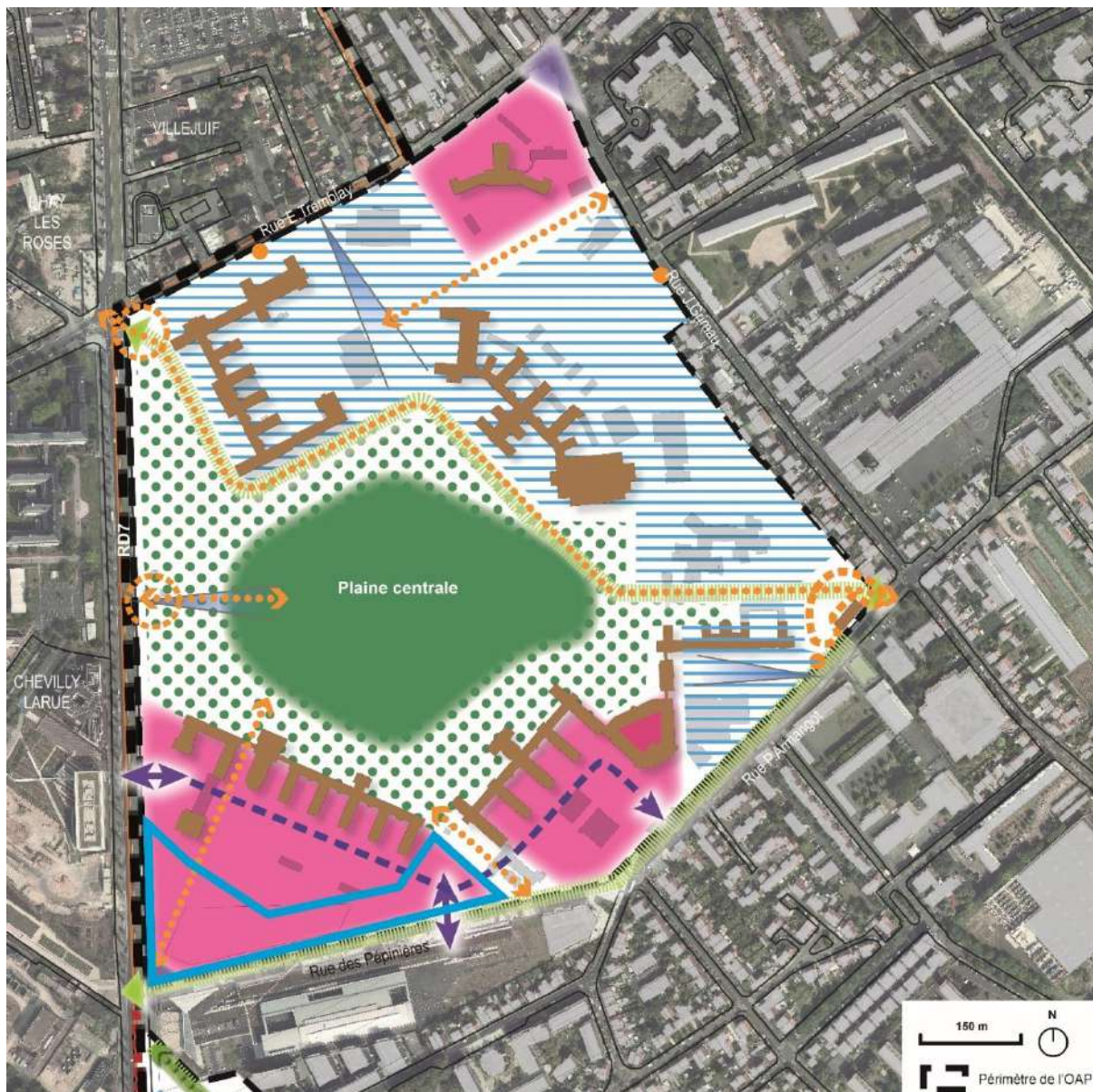
- l'une au nord traversant le domaine en bordure de la plaine centrale,
- l'autre au sud bordant la façade du domaine le long de la rue des Pépinières et la rue Armangot, sur une épaisseur d'environ 8 mètres.

Le réaménagement des espaces végétalisés du domaine et la mise en œuvre de la coulée verte doivent être conçus dans la perspective de renforcer son potentiel d'accueil de la biodiversité. Il s'agit, notamment de privilégier une composition alliant les trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) et le choix d'espèces locales, excluant les espèces invasives.

L'amplification de la trame verte doit également se traduire par la création de terrasses et toitures végétalisées sur le domaine.

L'approche de la gestion de l'eau pluviale doit être conçue à l'échelle de l'ensemble du domaine et des bâtiments, dans la perspective d'associer trame bleue/trame verte, et en limitant le retour dans l'espace public et les réseaux collecteurs limitrophes.

### Secteur du domaine Chérioux



#### MAILLAGE

- Principe de cheminements modes actifs à conforter ou à créer
- Accès principaux pour les modes actifs à conforter/aménager
- Principe d'accès aux équipements
- Accès principaux pour les véhicules motorisés
- Principe de liaisons tous modes à créer
- Espace public à élargir et recomposer

#### TRAME VERTE et PAYSAGE

- Espace vert à conserver et valoriser y compris par une ouverture au public
- Espace vert pouvant accueillir des installations et de petites constructions à conserver et valoriser y compris par une ouverture au public
- Coulée verte Bièvre-Lilas à aménager

#### COMPOSITION URBAINE

- Patrimoine bâti à préserver et à valoriser
- Perspectives visuelles à ménager
- Implantation possible de constructions confortant le pôle «Employ-Formation-Recherche»
- Site d'équipements à renforcer
- Zone possible d'implantation de maximum 2 émergences ponctuelles à 50 m

## 1.3 OAP ZAC ROUGET DE LISLE

### Contexte et enjeux

La RD 5 représente historiquement l'un des axes fondateurs de Vitry-sur-Seine. La transformation de l'actuelle ligne de bus n°183 en tramway, ainsi que le projet d'aménagement de cet axe en « boulevard urbain » constituent un vecteur de développement mixte sur l'épine dorsale de Vitry.

Le long de la RD 5, l'objectif est en effet de conforter l'activité économique existante, de favoriser l'implantation de nouvelles activités et de nouveaux logements et de valoriser un axe porteur de centralité qui s'inscrit de l'échelle intercommunale à l'échelle de proximité.

En entrée de ville Sud, de part et d'autre de la RD5, le site de la ZAC Rouget de Lisle se situe à l'interface entre le coteau avec le Parc des Lilas et la vallée de la Seine pourvues d'activités. Cette localisation, la topographie marquée et la configuration du site dispersé et inséré dans des tissus urbains hétérogènes ont engendré un projet original, visant à concevoir un quartier performant sur le plan environnemental et fondé sur des orientations générales simples mais fortes :

- **une organisation urbaine dynamique :**

- par la mixité du programme alliant une part importante d'habitat, des activités économiques diverses créatrices d'emplois, des commerces de proximité et des équipements urbains (collecte pneumatique des déchets et chauffage urbain) ;
- par la diversité de l'habitat (statut et morphologie/typologie) ;
- par la mise en valeur de la topographie accentuée du site dans la conception et l'implantation du bâti donnant à voir les caractéristiques géographiques du lieu ;
- par une transition apaisée des hauteurs des constructions s'inscrivant dans les tissus urbains environnants,
- en lien avec un renforcement du réseau de transports en commun et des circulations Est/Ouest,
- par une sensation de linéarité de la RD5 réduite (dilatations de l'espace public dialoguant avec une implantation diversifiée des constructions)
- par la création de percées visuelles et « d'éco-connecteurs ».

- **une organisation urbaine rythmée :**

- par l'alternance de séquences bâties et de séquences d'espaces libres ;
- par un épannelage varié et animé avec une variation des hauteurs des constructions, y compris avec de très faibles hauteurs ;
- par la mise en valeur de traverses Est/Ouest dites « éco-connecteurs » qui créent une continuité à dominante végétale entre le Parc des Lilas vers la vallée de la Seine ;
- par la conception de lieux d'animation le long de la RD5.

### Orientations d'aménagement

- **Vocations et nouvelle centralité**

Différentes fonctions urbaines doivent être réparties sur le périmètre de la ZAC :

- au sud de la rue Voltaire, bénéficiant de la proximité immédiate de l'A86, l'accueil d'activités économiques est privilégié ;
- entre la rue Grétillet et la rue Voltaire, une vocation mixte à dominante résidentielle est favorisée;
- en entrée Nord du site, la requalification de l'espace public permet l'implantation d'équipements d'intérêt collectif (collecte des déchets, chauffage urbain).

Aux emplacements stratégiques (carrefours, station de transport en commun) des polarités doivent être organisées avec notamment des commerces et services de proximité en rez-de-chaussée des constructions.

- **La trame verte et paysagère**

L'ambition environnementale doit se traduire par une forte densité végétale qui accompagne la densité bâtie importante du secteur.

LA RD5 doit s'insérer dans des connexions vertes et paysagères Est-Ouest afin de valoriser les composantes paysagères du secteur et de créer des liaisons fonctionnelles et visuelles entre les coteaux et les espaces de la vallée de la Seine.

Ces transversales, dites « éco-connecteurs » doivent être composées essentiellement d'espaces libres végétalisés qui créent des respirations dans le tissu bâti, préservent des vues et des perspectives valorisant le paysage. Les espaces verts sont complétés par des toitures terrasse végétalisées sur des constructions basses (RdC ou R+1), et par des espaces de cheminements.

Certains espaces transversaux dits « éco-connecteurs » doivent également être le support de cheminements pour les modes actifs (piétons, vélos, ...) pour relier la RD5 et les voies parallèles (rue Constant Coquelin et rue Raphaël).

Par ailleurs, des « cœurs d'îlots » verts généreux doivent constituer des transitions entre les constructions en fond de RD5 et les tissus urbains environnants.

#### - **La composition urbaine**

##### **Diversité des épannelages**

La diversité des hauteurs doit permettre de créer une animation du linéaire bâti le long des rives de la RD 5 et d'intégrer le projet dans les tissus urbains environnants aux morphologies variées.

Du Nord au Sud, l'emprise importante de la RD5 doit être accompagnée par des constructions hautes. Toutefois, la hauteur des constructions doit être différente d'une construction à l'autre pour créer une modulation dans l'épannelage s'établissant globalement entre R+2/3 et R+8 (voir schéma ci-après), avec des hauteurs différentes d'une construction à l'autre. Ponctuellement des constructions comportant moins de niveaux, y compris en simple rez-de-chaussée doivent être intégrées.

D'Est en Ouest, la hauteur des constructions s'abaisse progressivement dans la profondeur des îlots depuis l'avenue Rouget de l'Isle pour atteindre des hauteurs plus basses le long de la rue Constant Coquelin et de la rue Raphaël en lien avec le tissu bâti voisin.

Toutefois ce principe d'épannelage dégressif ne peut être mis en œuvre que lorsque la profondeur des îlots est suffisante, ce qui n'est pas le cas sur la partie nord du site.

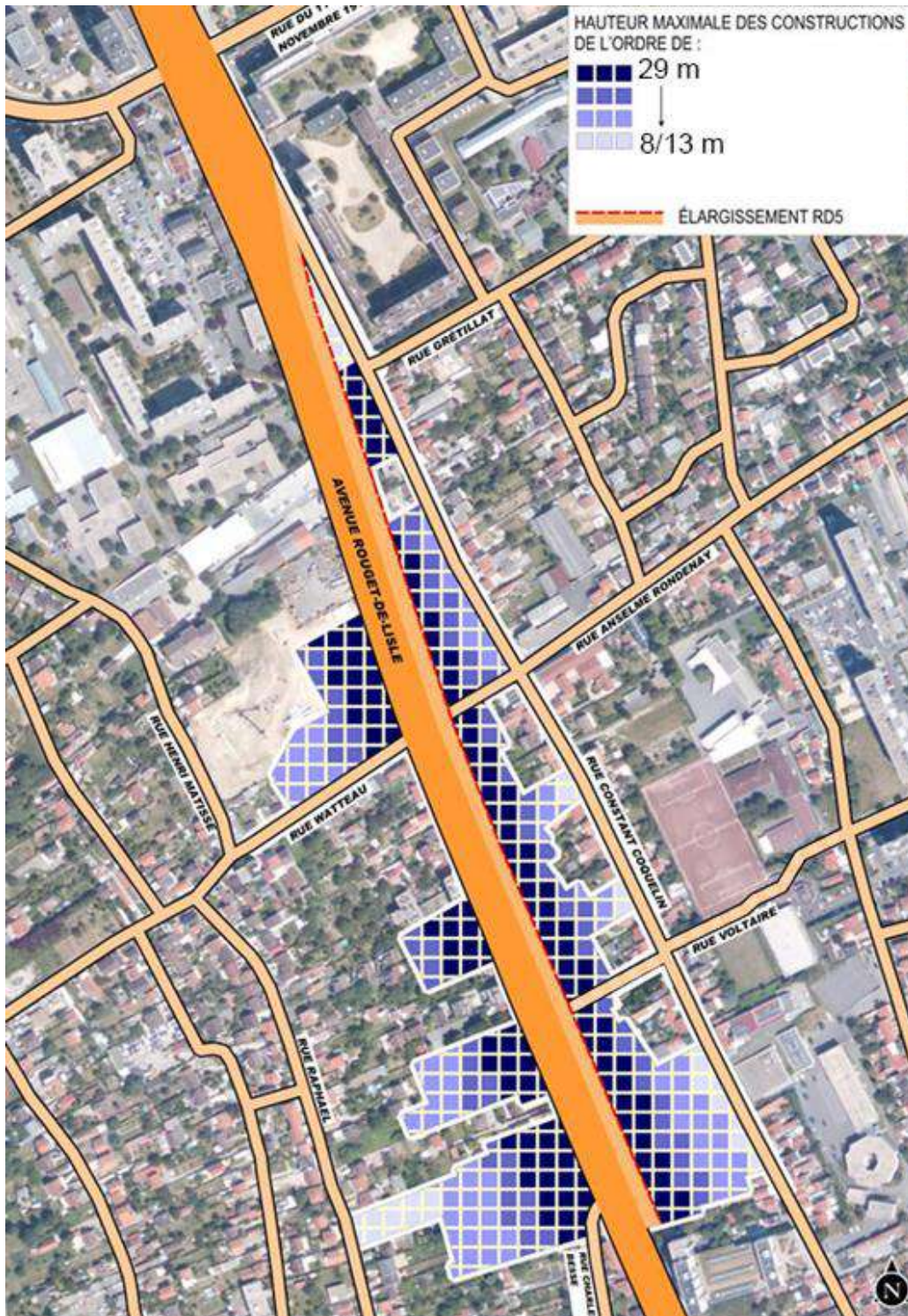
Le niveau du rez-de-chaussée des constructions peut être variable en fonction de l'adaptation de la construction à la topographie du terrain. Le niveau de rez-de-chaussée de la construction est le niveau situé au-dessus des niveaux destinés au stationnement.

##### **Rapport à l'espace public**

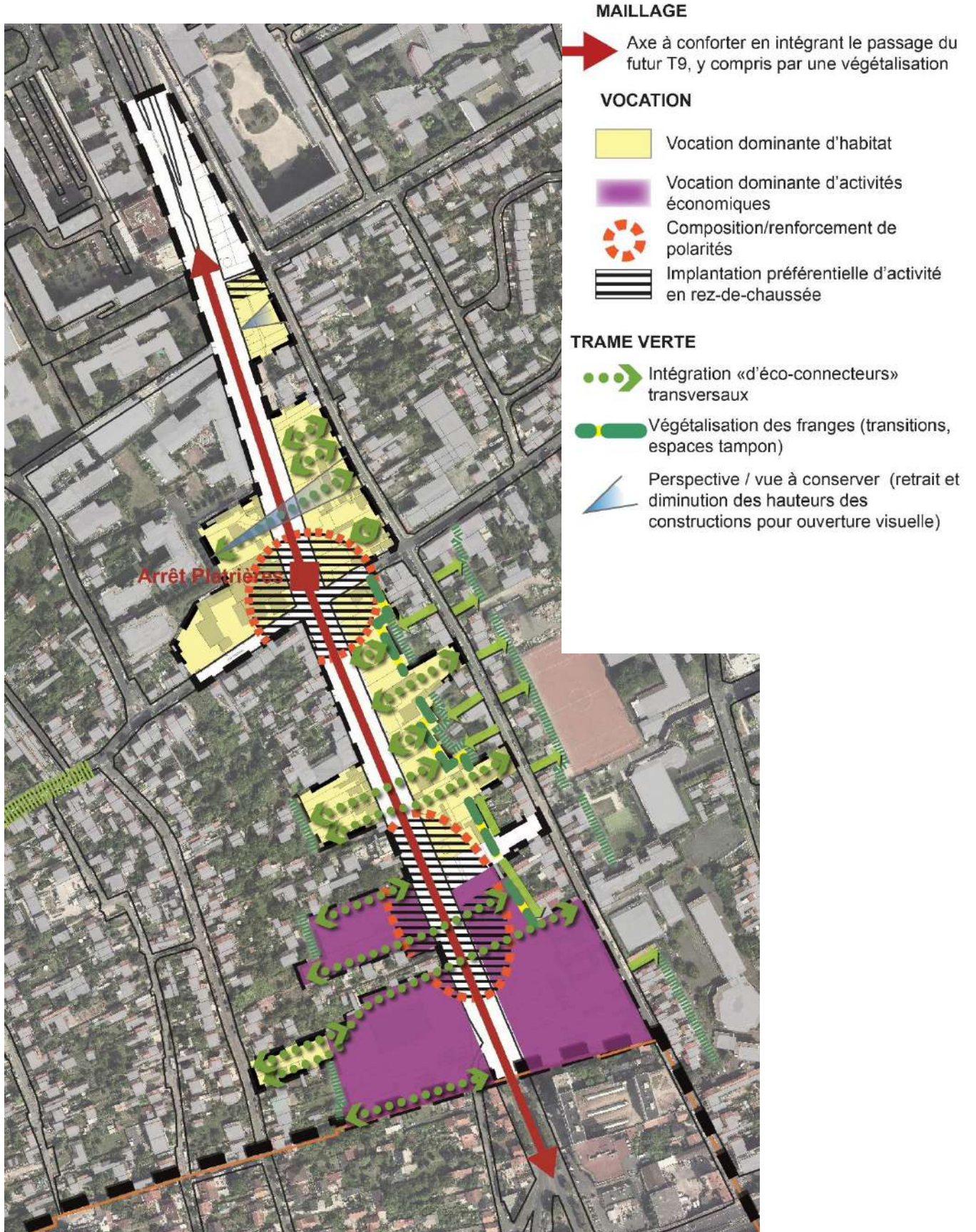
Autour de la RD5, l'espace public doit ponctuellement se dilater afin de créer des élargissements et variations. La composition urbaine aux abords de cette voie doit permettre d'amplifier ce phénomène avec des constructions implantées de manière diversifiée, tantôt à l'alignement tantôt en recul avec des marges d'une profondeur variable. Ainsi une dynamique autour de l'espace public est recherchée.

Le long de la rue Constant Coquelin, les constructions doivent de manière générale être implantée à l'alignement.

### Secteur de la ZAC Rouget de Lisle : schéma des épannelages



### Secteur de la ZAC Rouget de Lisle



## 1.4 OAP SECTEUR RN7-PLATEAU-MOULIN VERT

### Contexte et enjeux

Afin d'accompagner la mise en place du projet « Arc-Sud », la ville de Vitry-sur-Seine a créé en 2007 la ZAC Multi-Sites RN7/Moulin Vert/ Plateau, au Sud-Ouest de la commune, sur le Plateau. Sur les trois secteurs concernés, deux sont aujourd'hui terminés : le secteur « Risch » et le secteur « Franges du Parc ». Situé entre la rue du Moulin vert et la RD7 (anciennement nommée RN7), le secteur « entrée de ville » reste à finaliser.

Aujourd'hui peu qualifié, l'aménagement de l'ouest de cet îlot à vocation de pôle d'activités, a pour objectif de

- constituer une façade urbaine le long de la RD7,
- intégrer une haute qualité environnementale,
- développer un pôle d'emplois, de commerces et de services.

### Orientations d'aménagement

Participant au développement mixte et à la qualification du secteur, l'aménagement de la pointe Sud-Ouest de l'îlot doit permettre de :

- constituer une façade urbaine sur la RD7 et à l'intersection avec la rue du Moulin vert, avec des formes urbaines marquant l'entrée de ville, notamment par la réalisation d'une construction à valeur de signal urbain pouvant atteindre jusqu'à 40 mètres ;
- créer un espace public qualitatif en contrepoint de la place de Lattre de Tassigny, soutenu par le nouveau bâti avec une implantation à l'alignement pour les premiers niveaux ;
- conserver une percée visuelle et développer une ligne paysagère plantée et végétalisée entre la RD7 et le quartier du Moulin Vert, tenant compte des contraintes liées aux réseaux (Eau de Paris et lignes hautes tension) ;
- Accueillir un pôle d'activités économiques.

Secteur RN7-Entrée de Ville



## 1.5 CŒUR DE VILLE : OAP BARBUSSE, ROBESPIERRE, 8 MAI 1945/RUE DE CHOISY

### 1.5.1 Contexte et enjeux dans le cadre du projet Cœur de Ville

Les deux périmètres d'OAP Barbusse et Robespierre occupent une place centrale et stratégique dans le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) « Cœur de Ville », par leur proximité immédiate avec la future gare du Grand Paris Express.

Ils composent une grande partie de la polarité principale du secteur « centre-ville ». Le périmètre du 8 mai 1945 est également important par la polarité qu'il constitue et ses besoins en renouvellement urbain. A ce titre, les orientations des OAP contribueront à répondre aux objectifs du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain sur le secteur global du Cœur de Ville. Ce projet se traduira par une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et une opération d'aménagement.

#### ❖ Favoriser le développement économique et l'accès à l'emploi

Il s'agit de renforcer l'intensité urbaine et l'identité du Cœur de ville. Tout en maintenant le tissu existant, le centre-ville doit être redynamisé par l'accueil d'une offre renforcée au niveau culturel, commercial et économique (immobilier d'entreprise innovant par exemple).

Plus particulièrement le projet souhaite :

- Favoriser l'émergence d'un parcours commercial de centre-ville lisible et attractif ;
- Maintenir, requalifier et valoriser une offre commerciale de proximité répondant aux besoins des habitants du quartier et autres usagers de la ville en lien avec l'arrivée du GPE ;
- Renforcer la présence d'activités économiques et de formations dans ce secteur.

Les différentes polarités du cœur de ville doivent être confortées et modernisées, dans une logique de complémentarité (secteur dalle, 40 Lucien Français, Barbusse, 8 mai 45, Commune de Paris ...).

Par ailleurs, l'objectif du projet est de saisir les opportunités des grands projets de transports (GPE, T9) pour favoriser l'accès des habitants du secteur à l'emploi.

#### ❖ Améliorer la qualité de l'habitat et du cadre de vie

Le projet cœur de ville répond aux besoins en logements des habitants en proposant une offre de logements améliorée et diversifiée prenant notamment en compte les ressources de chacun.

Il s'agira aussi d'apporter qualité et confort de vie, en accompagnant les besoins en démolition, réhabilitation, et en isolation thermique des constructions existantes ; et de proposer un cadre de vie agréable et attractif par des réaménagements importants des espaces extérieurs (publics et privés). Pour y contribuer, la trame verte et bleue sur le secteur devra être développée :

- Par la requalification des espaces extérieurs privés et publics,
- Par l'amélioration et la mise en relation d'espaces de « nature urbaine »,
- Par sa superposition avec les mobilités actives (marche, vélo, loisirs...).

#### ❖ Conforter les lieux de vie dans les quartiers

Les polarités actuelles doivent être rendues plus lisibles dans la composition de la ville et la vie des quartiers. L'accueil de nouveaux habitants doit être corrélé à une offre d'équipements adaptée. L'offre culturelle, associative, scolaire et sportive doit être valorisée, complétée et reliée, notamment en désenclavant les équipements existants.

La qualité des espaces publics doit être améliorée et les espaces extérieurs (publics et collectifs) doivent être aménagés pour accueillir des usages variés (terrains de sport, aires de jeux, bancs).

#### ❖ Favoriser les déplacements et les cheminements inter-quartiers

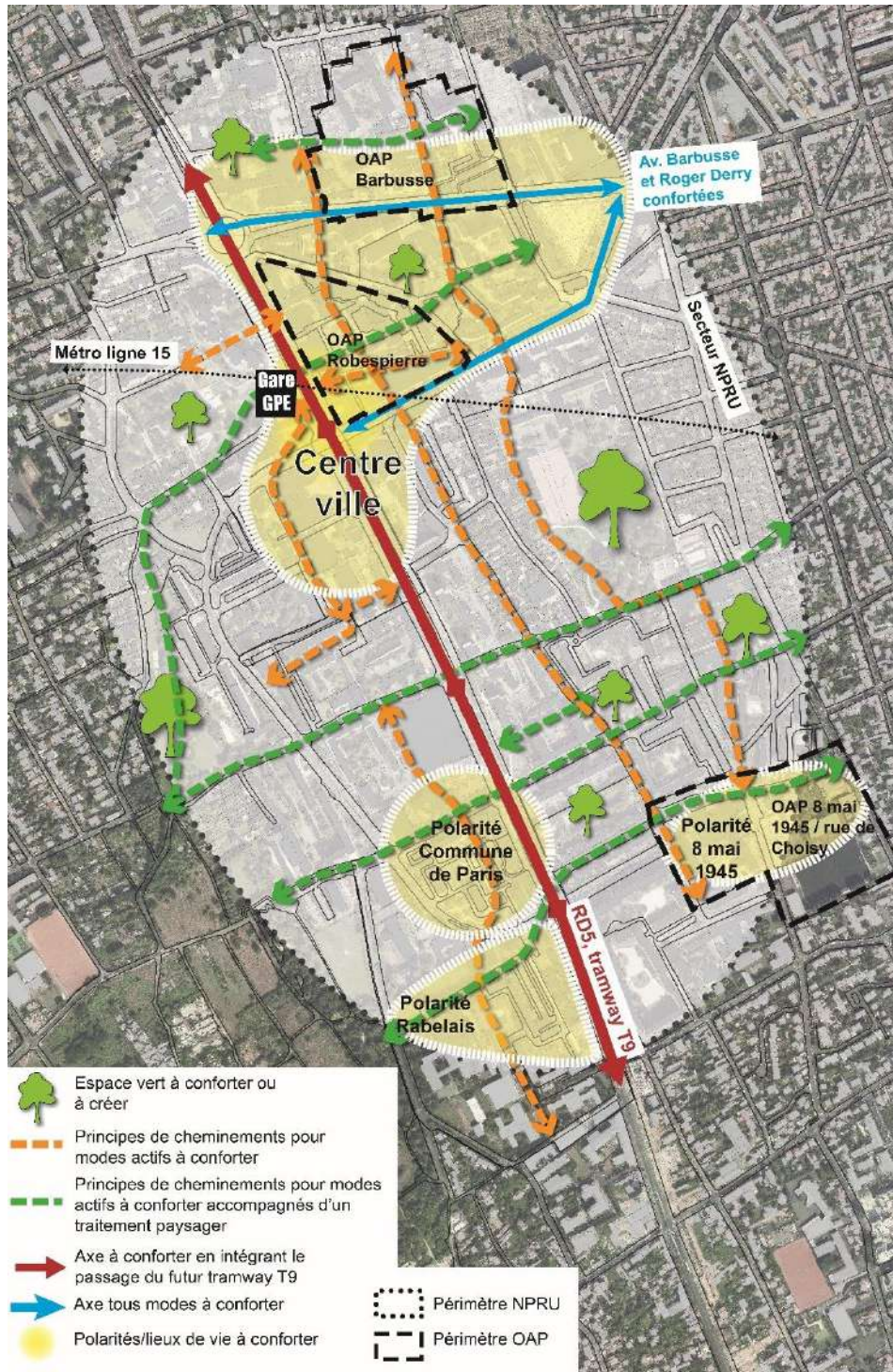
A grande échelle, le secteur est concerné par l'axe Nord-Sud de la RD5 qui doit être requalifié en boulevard urbain et connecté aux quartiers voisins, ainsi que par le futur axe Est-Ouest constituant l'Arc Sud qui désenclavera le Sud du NPRU. Ces deux axes doivent accueillir des modes de déplacements diversifiés en favorisant l'usage des transports en commun et des modes actifs (piétons-vélos).

De manière générale les itinéraires pour les modes actifs doivent être confortés par des cheminements apaisés et de qualité en cœur de quartier et par des espaces dédiés. L'offre de stationnement pour les vélos doit également être développée sur espaces publics, en particulier près de la gare du Grand Paris Express.





### Les principes de cheminements pour les circulations douces et adaptées aux handicaps et les axes tous modes dans le cadre du projet Cœur de ville



### 1.5.3 OAP Barbusse

#### - **Les vocations et principes de fonctionnement des secteurs urbains**

Le secteur Barbusse doit connaître une diversification de ses fonctions et une montée en puissance contribuant au renouveau économique du cœur de ville.

A cet effet, de nombreux îlots donnant sur l'avenue Barbusse doivent être recomposés (incluant des démolitions), pour accueillir une mixité de programmes donnant une place importante au secteur économique. En complément des logements, ces nouveaux îlots devront comporter des activités économiques, de l'artisanat et des commerces dans un immobilier adapté et accessible depuis les axes structurants. L'ensemble des rez-de-chaussée donnant sur l'avenue Barbusse devront être actifs/animés (pas de logement).

Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, les équipements publics de proximité et les lieux de partage doivent être renforcés ou mis en valeur. Deux nouveaux terrains de sports devront être créés :

- L'un en accompagnement du futur square,
- L'autre sur les espaces collectifs de l'ensemble « Square de l'Horloge ».

#### - **Le maillage multimodal**

Dans la recomposition de ce secteur, la reconfiguration du maillage devra permettre à la fois de soutenir l'implantation d'activités économiques et de faciliter les liaisons inter-quartiers. Elle comprendra donc :

- La **requalification de l'avenue Barbusse**, permettant un meilleur partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements et une végétalisation afin de rendre plus agréable et confortable le cheminement des modes actifs (piétons, vélos...);
- La création d'une **nouvelle voie Est-Ouest** entre les rues du Général de Gaulle et Henri de Vilmorin, et faisant l'objet d'un traitement paysager ;
- La création de **deux voies Nord-Sud**, reliant l'avenue Barbusse et la nouvelle voie Est-Ouest. Elles seront aménagées pour les modes actifs.

#### - **La trame verte et paysagère**

Outre le traitement paysager et la végétalisation des cheminements et voies de circulation, la trame verte et paysagère devra être renforcée par

- la création d'un nouveau square à l'angle de la nouvelle voie et de la rue du Général de Gaulle,
- la revégétalisation de cœurs d'îlots reliés entre eux par des cheminements piétons-vélos.

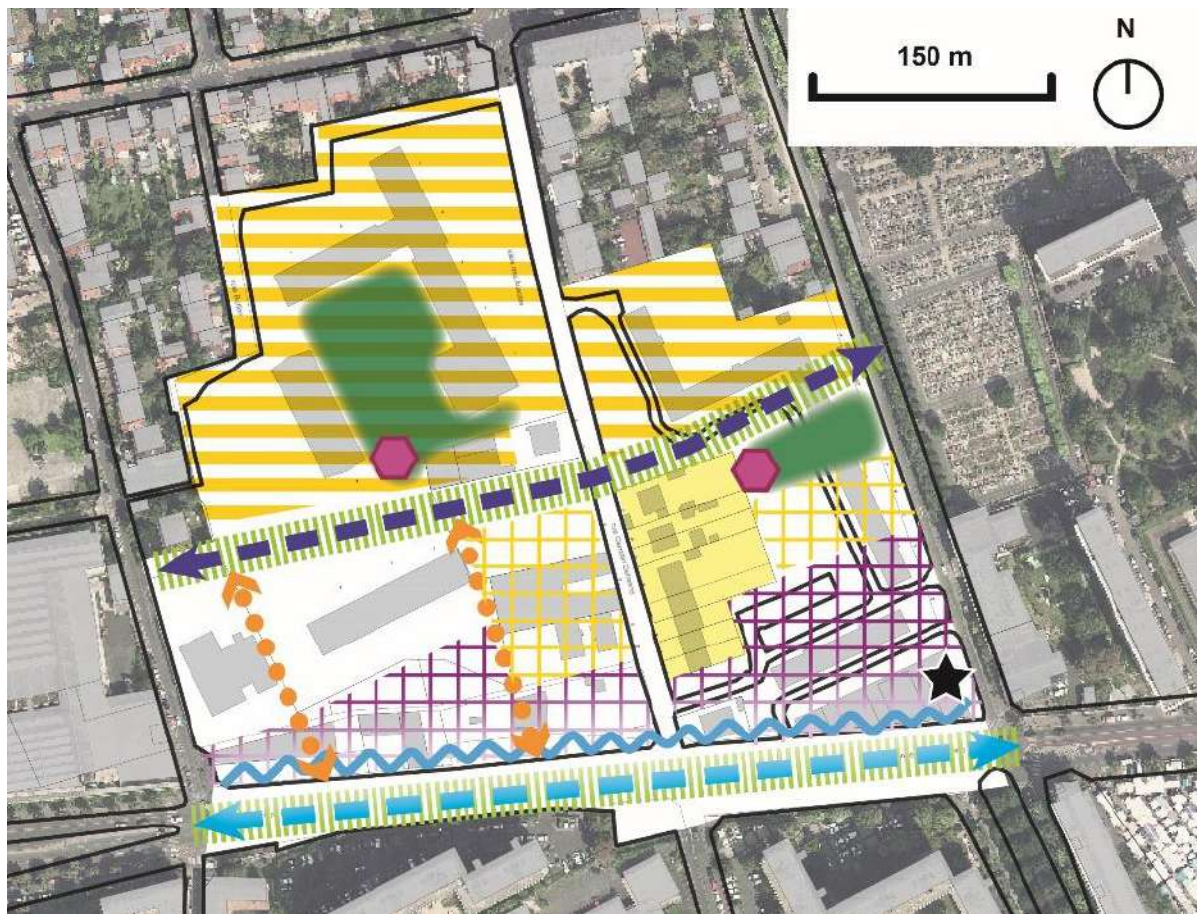
#### - **Composition et recomposition urbaine**

Des démolitions et reconfigurations d'îlot devront permettre d'améliorer le paysage urbain du secteur, en recomposant la polarité et en accueillant de nouvelles fonctions :








- Démolition du bâtiment « des Maisons » situé avenue Henri Barbusse et des halls 1 à 6 du bâtiment « Germain Defresne » situé rue du général de Gaulle (263 logements),
- Constitution d'un front urbain soulignant l'avenue Henri Barbusse et confortant l'axe entre la future gare du Grand Paris et le centre ancien/Gare RER de Vitry. Ce front bâti pourra s'élever jusqu'à 28 m de hauteur et ponctuellement jusqu'à 34 m à l'angle de la rue du Général de Gaulle et de l'avenue Barbusse.

Hors du front bâti de l'avenue Barbusse, les futures constructions, d'une hauteur maximale de 20 m, devront se développer en s'inscrivant dans un épannelage dégressif permettant une transition avec le secteur à dominante pavillonnaire de la zone UC voisine.




OAP Barbusse : schéma





**VOCATION et RECOMPOSITION URBAINE**

-  Réhabilitation et résidentialisation d'ensembles d'habitats collectifs existants
-  Recomposition d'îlots à vocation dominante de logements
-  Recomposition d'îlots après démolition, dans une vocation mixte (activité, commerces, logements)
-  Maintien d'un secteur d'habitat aux gabarits modérés avec jardins
-  Front bâti à constituer ou à reconstituer avec un rez-de-chaussée actif (commerces/activités/équipements) et intégrant notamment un immobilier d'entreprises artisanales
-  Implantation possible de bâtiments repères (jusqu'à 100 % d'emprise au sol et 34 m de hauteur totale)
-  Création de terrains de sport

**MAILLAGE**

-  Principe de liaisons à conforter
-  Principe de liaisons à créer
-  Principe de cheminements à créer pour modes actifs

**TRAME VERTE**

-  Espaces verts à conforter ou à créer
-  Accompagnement des cheminements par un traitement paysager

#### **1.5.4 OAP Robespierre**

##### **- Les vocations et principes de fonctionnement des secteurs urbains**

Également inscrit dans la polarité principale à conforter du secteur NPRU, et à proximité immédiate de la future gare du Grand Paris Express, ce secteur doit faire l'objet d'une nouvelle organisation à créer autour d'une polarité culturelle, commerciale et économique et de la dalle Robespierre rendue plus attractive et perméable.

A cet effet, certains espaces doivent être recomposés avec des fonctions renforcées ou nouvelles :

- une polarité commerciale et économique de qualité doit être mise en œuvre, avec une offre nouvelle et requalifiée en lien avec l'arrivée du Grand Paris Express, en favorisant le développement d'un immobilier d'entreprise sur l'avenue Maximilien Robespierre (RD5)
- « les 3 cinés » doivent être démolis, un « cinéma augmenté » doit être réalisé et devenir l'élément phare d'un pôle « culture-loisirs ». Facilement accessible, il devra s'insérer dans un complexe comportant des commerces notamment au rez-de-chaussée, et des activités économiques de type tertiaire.

##### **- Le maillage multimodal**

Afin d'ouvrir et de désenclaver le secteur, les cheminements pour les modes actifs (piétons, vélos, ...) devront être confortés, en particulier sur la dalle en direction Est-Ouest. Les déplacements courts du quotidien et les liens entre les différentes polarités devront ainsi être facilités.

##### **- La trame verte et paysagère**

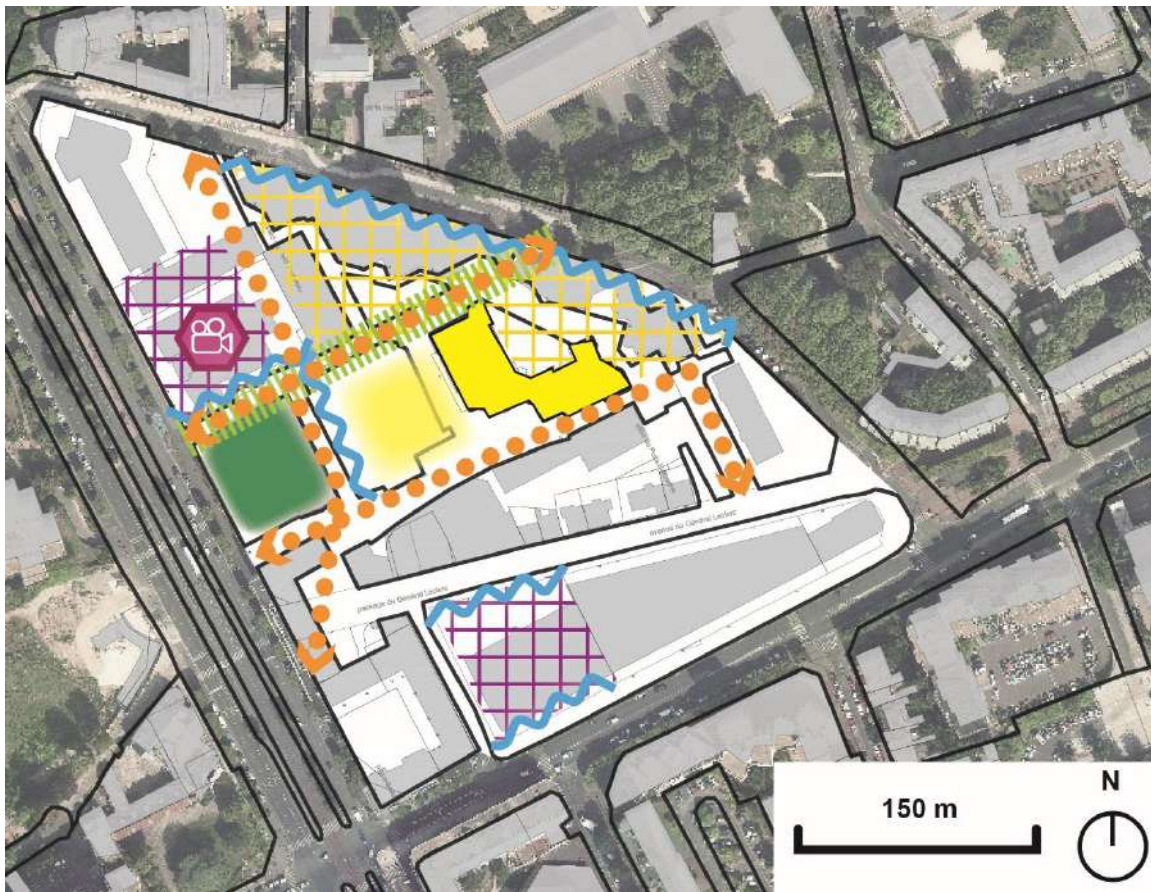
Outre le traitement paysager et la végétalisation des cheminements et voies de circulation, la trame verte et paysagère devra être renforcée par la création d'un espace public largement végétalisé, en pleine terre, donnant sur la RD5.

##### **- Composition et recomposition urbaine**







Afin d'améliorer le cadre de vie et d'opérer une profonde requalification, des démolitions/reconstructions doivent être opérées : démolition de l'immeuble « R8 » situé 7-9 avenue Robespierre, des « 3 Cinés » et de l'immeuble « R10 » situé 21 avenue Robespierre, de la frange Nord Audigeois. Les ilots devront être recomposés notamment avec la reconstruction de logements et la relocalisation des activités de la frange Nord Audigeois et en cœur de dalle.

En complément, les constructions non démolies devront être réhabilitées et / ou résidentialisées (résidentialisation des copropriétés du « R7 » et « R9 », réhabilitation de la résidence Général Leclerc).

**OAP NPRU Robespierre : schéma**





**VOCATION et RECOMPOSITION URBAINE**

-  Recomposition d'îlots après démolition, dans une vocation mixte
-  Recomposition d'îlots à vocation dominante de logements
-  Réhabilitation de l'IGH
-  Implantation de constructions
-  Front bâti à constituer ou à recomposer, avec un rez-de-chaussée actif (commerces/activités/artisanat/équipement)
-  Réalisation d'un «cinéma augmenté» dans un ensemble comprenant des commerces et de l'immobilier d'entreprises

**MAILLAGE**

-  Principe de cheminements pour modes actifs à conforter

**TRAME VERTE**

-  Espace public à créer avec un espace végétalisé de pleine terre
-  Accompagnement des cheminements par un traitement paysager

### 1.5.5 OAP 8 mai 1945 / rue de Choisy

#### - Les vocations et principes de fonctionnement

Également inscrit dans la polarité principale à conforter du projet Cœur de Ville ce secteur doit faire l'objet d'une nouvelle organisation à créer autour de la polarité de l'avenue du 8 mai 45 rendue plus attractive et perméable.

A cet effet, certains espaces doivent être recomposés avec des fonctions renforcées ou nouvelles :

- une polarité mixte de logements et d'activités de qualité doit être mise en œuvre, avec une offre nouvelle et requalifiée de logements et de commerces et un marché couvert à réimplanter à l'angle de la rue de Choisy et de l'avenue du 8 mai 45.
- un îlot de logements rue Ampère recomposé
- les équipements publics : le centre aquatique intégré au quartier et la patinoire à conforter.

#### - Le maillage multimodal

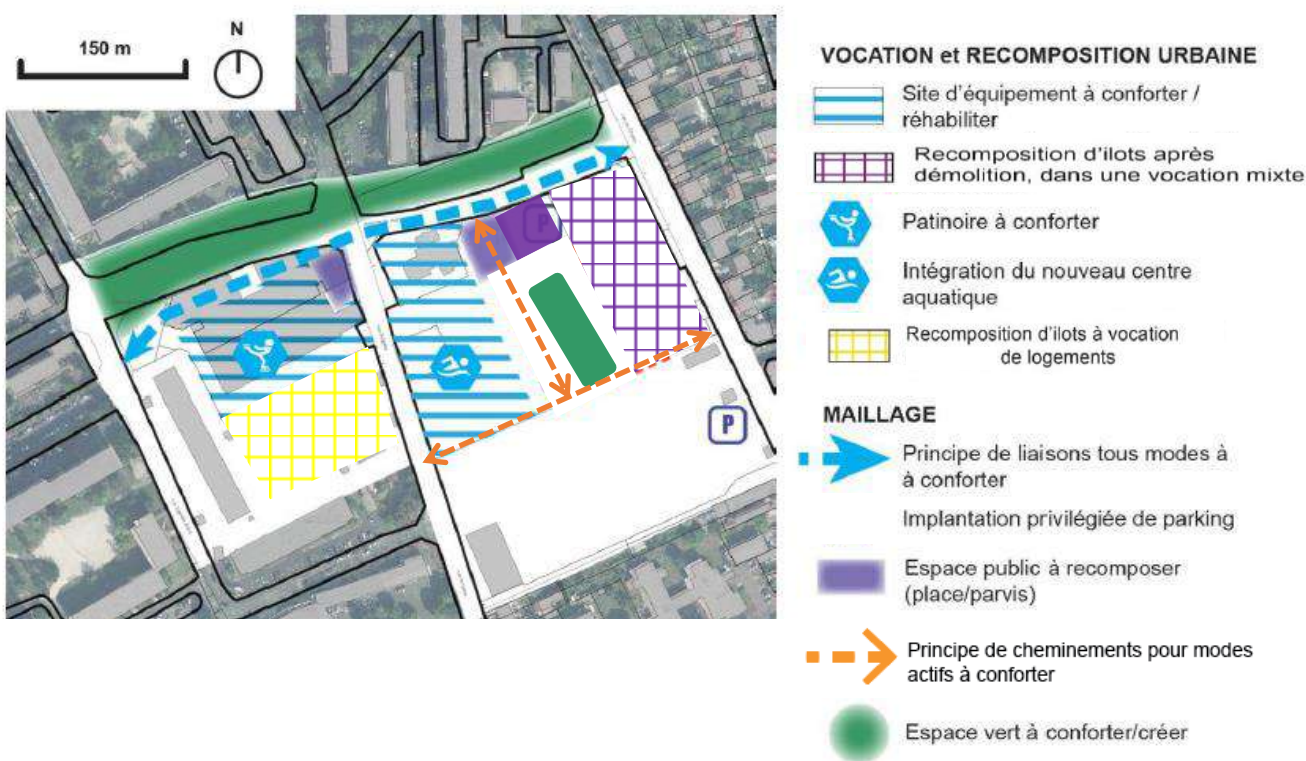
Afin de conforter le maillage multimodal, l'avenue du 8 mai 45 sera aménagée de façon à recevoir une ligne de bus desservant le quartier et des circulations apaisées en lien avec les équipements et les logements du quartier.

De plus, afin d'ouvrir et de désenclaver le secteur, deux cheminements piétons seront créés, l'un depuis l'avenue du 8 mai 45 vers le stade Arrighi, l'autre depuis la rue Ampère vers la rue de Choisy.

#### - La trame verte et paysagère

Outre le traitement paysager et la végétalisation des cheminements et voies de circulation, la trame verte et paysagère sera confortée par un nouvel espace vert public à proximité du centre aquatique.

OAP NPRU Cœur de ville \_ Zoom secteur 8 mai 1945



## **LES OAP DANS LE DIFFUS**

---



## 1.6 SECTEUR : FRANGES DU PARC DES LILAS ET DE LA ZAC ROUGET DE LISLE

### Contexte et enjeux

*Ce secteur encadre la ZAC Rouget de Lisle en entrée de ville sud de Vitry. A l'Ouest, il se développe sur un coteau à forte pente (10 à 20%), entre le Parc des Lilas et la RD5, et est essentiellement composé de pavillons, implantés sur des parcelles en lanières. A l'Est, il prend place de part et d'autre de la rue Constant Coquelin, depuis la limite communale, jusqu'au croisement entre les rues Constant Coquelin et Anselme Rondenay au nord et est composé de constructions relativement basses implantées près de la rue.*

*Les franges de la ZAC connaissant une forte pression, l'objectif de l'OAP est à la fois de préserver les caractéristiques typomorphologiques de ces tissus et de ménager des transitions et des continuités physiques, visuelles et environnementales avec la ZAC Rouget de Lisle.*

*L'évolution de la partie Ouest doit également tenir compte de la proximité du Parc des Lilas, de la topographie des lieux et de l'identité paysagère des secteurs : ainsi des vues depuis les coteaux sur le grand paysage et l'ambiance verdoyante à l'ouest doivent être valorisées.*

### Orientations d'aménagement

#### ➔ La trame verte et paysagère

Sur l'ensemble du secteur des continuités de la trame verte doivent être prévues depuis la ZAC Rouget de Lisle jusqu'au Parc des Lilas d'une part et au-delà de la rue Constant Coquelin d'autre part.

Une trame d'espaces verts et paysagers doit s'inscrire dans la continuité des espaces libres de la ZAC Rouget de Lisle : elle doit permettre à la fois de composer un tissu urbain aéré sur le secteur de l'OAP et de créer des transitions avec le tissu plus dense de la ZAC.

Elle se compose d'espaces libres de nature différente à maintenir ou à développer :

- Des franges végétalisées au droit du parc des Lilas, en fond de parcelle et en articulation avec les tissus voisins. Aucune construction ne peut y être implantée afin de favoriser les retraits entre bâtiments. Les espaces libres doivent faire l'objet d'une végétalisation et d'un traitement paysager ;
- Des percées visuelles et paysagères qui doivent participer au paysage verdoyant et ouvert du secteur. Elles sont globalement aménagées en espaces verts et laissent passer les vues vers les cœurs d'ilots verts ;
- Une trame végétale sur espace public qui accompagne les cheminements. Elle se compose de plantations basses/d'arbustes et d'arbres y compris d'alignements, implantés de façon continue ou discontinue. Elle est complétée sur espaces privatifs par des abords végétalisés devant les constructions.

L'ensemble de ces espaces peut devenir le support de cheminements actifs (piétons-vélos) favorisant la continuité des parcours sur l'ensemble du quartier. Ils sont complétés par d'autres espaces verts privatifs, notamment des cœurs d'ilots, qui contribuent au cadre de vie, à l'environnement et à la biodiversité, et qui limitent l'imperméabilisation des sols.

L'association de ces espaces doit composer des continuités et relais écologiques (éco-connecteurs est-ouest).

A l'ouest, la trame verte sert de lien entre la coulée verte et le Parc des Lilas. La voie Rubens, en interface doit ainsi faire l'objet d'une attention particulière : les constructions doivent s'éloigner de la rue pour aménager une marge de recul significative (plus de 5 m) à dominante végétale (au moins 80% de la marge de recul en espaces verts de pleine terre), qui participe à la création d'un vis-à-vis qualitatif avec le parc.

Les espaces du coteau jouent également un rôle de trait d'union entre plateau et vallée, entre parc et ville. A ce titre des vues sur le grand paysage notamment depuis l'espace public doivent être préservées : les constructions doivent s'implanter en recul et s'intégrer dans la topographie et le paysage par un

positionnement et des volumes adéquats limitant leur impact et permettant des percées visuelles (recul et variation dans les distances libres en limites séparatives).

La croisée de la voie Rubens et de la rue Watteau est un espace stratégique. Il convient donc d'y aménager un espace de respiration ouvert sur le parc et donnant un point de vue vers la Seine, y compris par un retrait des constructions.

### ➔ **Le maillage de cheminements**

Les liaisons entre le parc des Lilas, la RD5 et la Seine doivent être facilitées pour les piétons et les vélos. Les sentes et chemins existants doivent être renforcés et poursuivis par des accès apaisés dans la partie Nord. Ils seront complétés par une sente piétonne reliant la RD 5 à la rue Raphaël.

### ➔ **La transition entre les bâtiments**

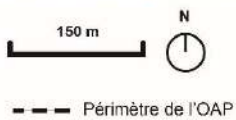
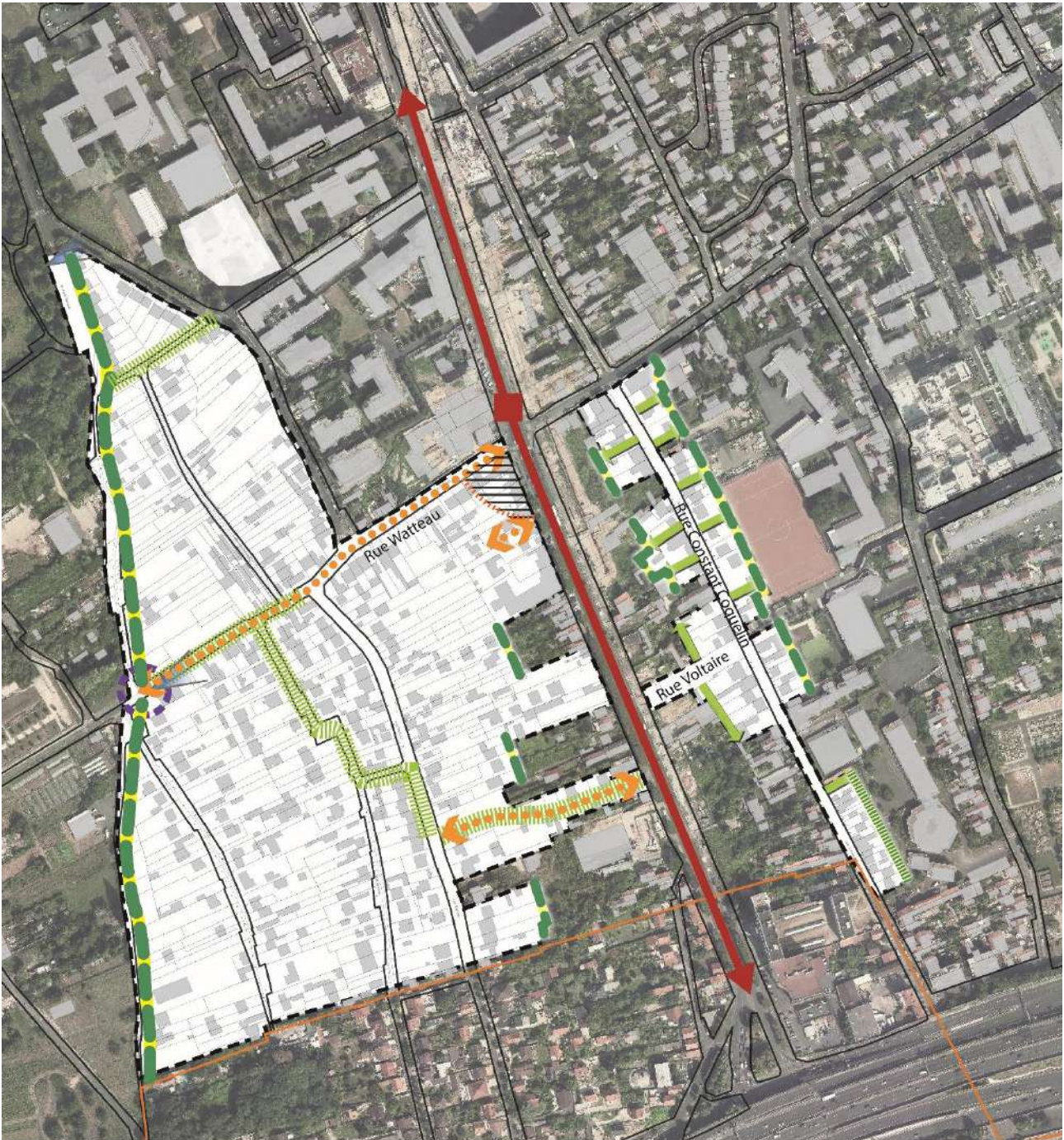
L'épannelage des constructions doit permettre de ménager des transitions de hauteur entre la ZAC Rouget de Lisle et ses franges. A l'est de la rue Constant Coquelin un bonus de constructibilité de 3 m de hauteur est donc autorisé pour créer un épannelage progressif.

Les bâtiments implantés sur l'avenue Rouget de Lisle et accessibles depuis celle-ci devront avoir des gabarits cohérents avec ceux de la ZAC Rouget de Lisle afin de créer une harmonie d'ensemble. Ils devront également permettre la mise en œuvre de la trame verte et paysagère (cf schéma).




### ➔ **Vocation**

A l'angle de la rue Watteau et de l'avenue Rouget de Lisle, tirant partie de l'attractivité de la future station de tramway, la polarité commerciale doit être développée. A ce titre, les rez-de-chaussée donnant sur la RD5 devront être actifs en accueillant des vocations telles que du commerce, des activités économiques, des services, des équipements...


**Secteur Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle : orientations d'aménagement**



**MOBILITE**

-  Axe à conforter en intégrant le passage du futur T9
-  Principe de liaison modes actifs à conforter ou à créer
-  Traitement de l'intersection et de ses abords (recul des construction, visibilité, respiration, végétalisation...)

**VOCATION**

-  Polarité commerciale à maintenir/développer (Rez-de-chaussées actifs sur l'avenue Rouget de Lisle)

**TRAME VERTE et PAYSAGE**

-  Accompagnement du maillage par une trame végétale/environnementale
-  Principe de percées visuelles accompagnées d'un traitement paysager
-  Végétalisation des franges (transitions, espaces lampon)
-  Perspective / vue à conserver (retrait des constructions pour ouverture visuelle)

## 1.7 SECTEUR : LAGAISSE-STALINGRAD-CLEVEAUX

### Contexte et enjeux

*Ce secteur, situé de part et d'autre de la RD5, s'inscrit pour partie sur les flancs du Coteau et du Fort. Il marque l'entrée Nord du territoire vitriot, et a en partie été requalifié par l'opération d'aménagement Concorde-Stalingrad. L'arrivée du tramway T9 contribuera à améliorer le fonctionnement et la qualité du cadre de vie de ce quartier.*

*A l'Est de la RD5, ce secteur est constitué de grands terrains d'activités économiques. Cependant, il connaît aujourd'hui une forte pression immobilière qui fragilise la pérennité des emplois.*

*Il s'agit de poursuivre la requalification du secteur, en*

- *anticipant et accompagnant les mutations foncières, les besoins d'emplois et d'équipements publics,*
- *facilitant la traversée de la RD5, les liaisons est-ouest, et l'usage des transports en commun,*
- *poursuivant la continuité de la maille environnementale.*

### Orientations d'aménagement

#### ➔ Les équipements d'intérêt collectif

Un équipement public, dédié aux besoins, notamment scolaires et sportifs, du quartier, sera implanté dans le terrain communal situé rue des Cléveaux. Une partie de ce terrain sera un espace vert ouvert au public ponctuellement ouvert au public (partage des usages selon les temporalités).

Un équipement d'intérêt collectif, dédié aux besoins notamment scolaires du quartier, sera implanté dans le terrain situé à l'angle de la rue de la Concorde et de la rue Champollion.

#### ➔ Une vocation mixte à maintenir

Sur ce secteur en entrée de villes des activités économiques et commerciales doivent être maintenues, avec des grandes emprises composant le pôle « équipement de la maison » et des rez-de-chaussée actifs sur le boulevard de Stalingrad (cf linéaires commerces/activités/équipement sur la partie Nord du boulevard).

#### ➔ Le maillage du quartier

Aux abords de la RD5, axe structurant et au trafic important, il s'agit de faciliter le cheminement des modes actifs sur le secteur.

Les liaisons du Coteau au Fort et à la Seine doivent en particulier être développées en complément du réseau de cheminements existants et en facilitant des traversées apaisées de la RD5. Plus spécifiquement ce maillage piétons/vélos est renforcé et complété par de nouveaux tracés :

- En direction des transports en commun, facilitant le rabattement,
- prolongeant la rue Eugène Varlin jusqu'aux Cléveaux en passant par la RD5,
- poursuivant les tracés existant et limitant les voies en impasse,
- favorable à la perméabilité des emprises commerciales, y compris dans le cas de mutations.

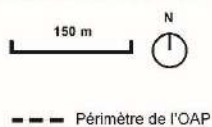
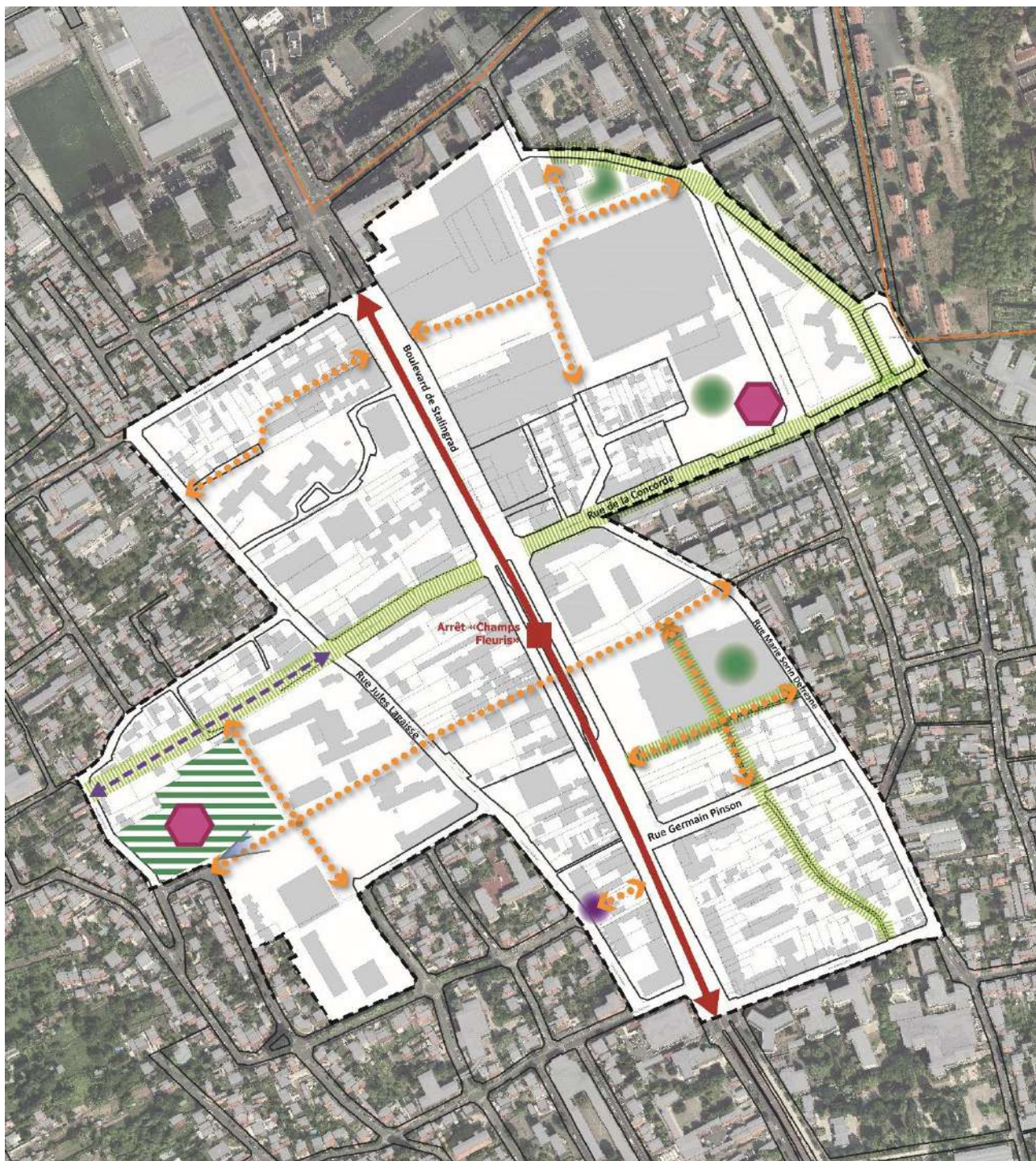
En prolongement de la rue Beethoven, un nouveau tronçon ouvert à la circulation automobile doit aussi être créé entre les coteaux et la RD5, notamment pour desservir le site des Cléveaux qui devra à terme accueillir un équipement d'intérêt collectif. Il sera suffisamment large pour permettre un partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements et pour accueillir un traitement végétalisé.

#### ➔ La trame verte et paysagère

En appui de la maille verte et environnementale de Vitry, certaines voiries et cheminements devront être le support d'une végétalisation qui pourra prendre la forme de plantations continues ou discontinues et notamment d'arbres d'alignement. Cela participera au cadre verdoyant et devra être complété par un traitement paysager des espaces privés.

Enfin une attention particulière sera portée aux vues depuis le coteau. Elles seront préservées depuis les espaces publics et de cheminements. Plus spécifiquement, une vue est identifiée depuis le site des Cléveaux ouvrant des perspectives dégagées. Elle doit être conservée en limitant l'impact visuel des constructions et plantations. Un espace vert devra permettre de conserver une présence végétale importante et une perméabilité forte des sols qui caractérisent le site.

**Secteur « Lagaisse-Stalingrad-Cleveaux » : orientations d'aménagement**



**MOBILITE**

- Axe à conforter en intégrant le passage du futur T9
- Principe de liaison tous modes à créer
- Principe de liaison modes actifs à conforter ou à créer

**VOCATION**

- Implantation d'équipement d'intérêt collectif notamment scolaire
- Implantation d'un équipement au sein d'un espace vert à créer ponctuellement ouvert au public (partage des usages selon les temporalités)

**TRAME VERTE et PAYSAGE**

- Accompagnement du maillage par une trame végétale/environnementale
- Espace vert public à conserver/aménager ou à créer
- Perspective / vue à conserver
- Aménagement d'une placette

## 1.8 SECTEUR : BLANQUI - PORT A L'ANGLAIS

### Contexte et enjeux

*Le secteur du Port à l'Anglais est situé en bord de Seine, au nord de la commune, entre deux sites de l'Opération d'Intérêt National « Les Ardoines » au Sud, « Ivry Confluence » au Nord. Il connaît aujourd'hui une forte pression immobilière qui fragilise la pérennité des activités économiques.*

*Dans la continuité de la réalisation des opérations du Port à l'Anglais et des Docks, l'OAP vis à*

- *pérenniser l'activité économique et développer l'emploi,*
- *apporter une mixité de vocations qui contribue à faire de ce secteur un quartier complet (mixité des fonctions et des usages),*
- *réaménager et rendre attractives les berges de Seine,*
- *poursuivre le maillage du quartier qui se situe entre la Seine et la Gare du RER C.*

### Orientations d'aménagement

#### ➔ **La pérennisation de l'activité économique**

Ce secteur à vocation mixte devra poursuivre l'accueil d'activités, y compris en développant une façade économique/industrielle sur la Seine et en réhabilitant la halle Dumestre en accueillant ce type de fonctions.

#### ➔ **Le maillage du quartier**

Un traitement particulier sera apporté rue de la Baignade et sur les carrefours Anatole France/Port à l'Anglais et Anatole France/franck Chauveau qui marquent l'entrée sur le territoire Vitriot en faveur d'une végétalisation, d'une meilleure visibilité et de respiration du tissu urbain (recul des constructions, notamment).

#### ➔ **La trame verte et paysagère**

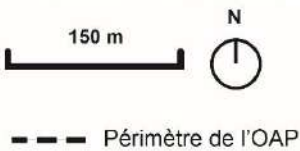
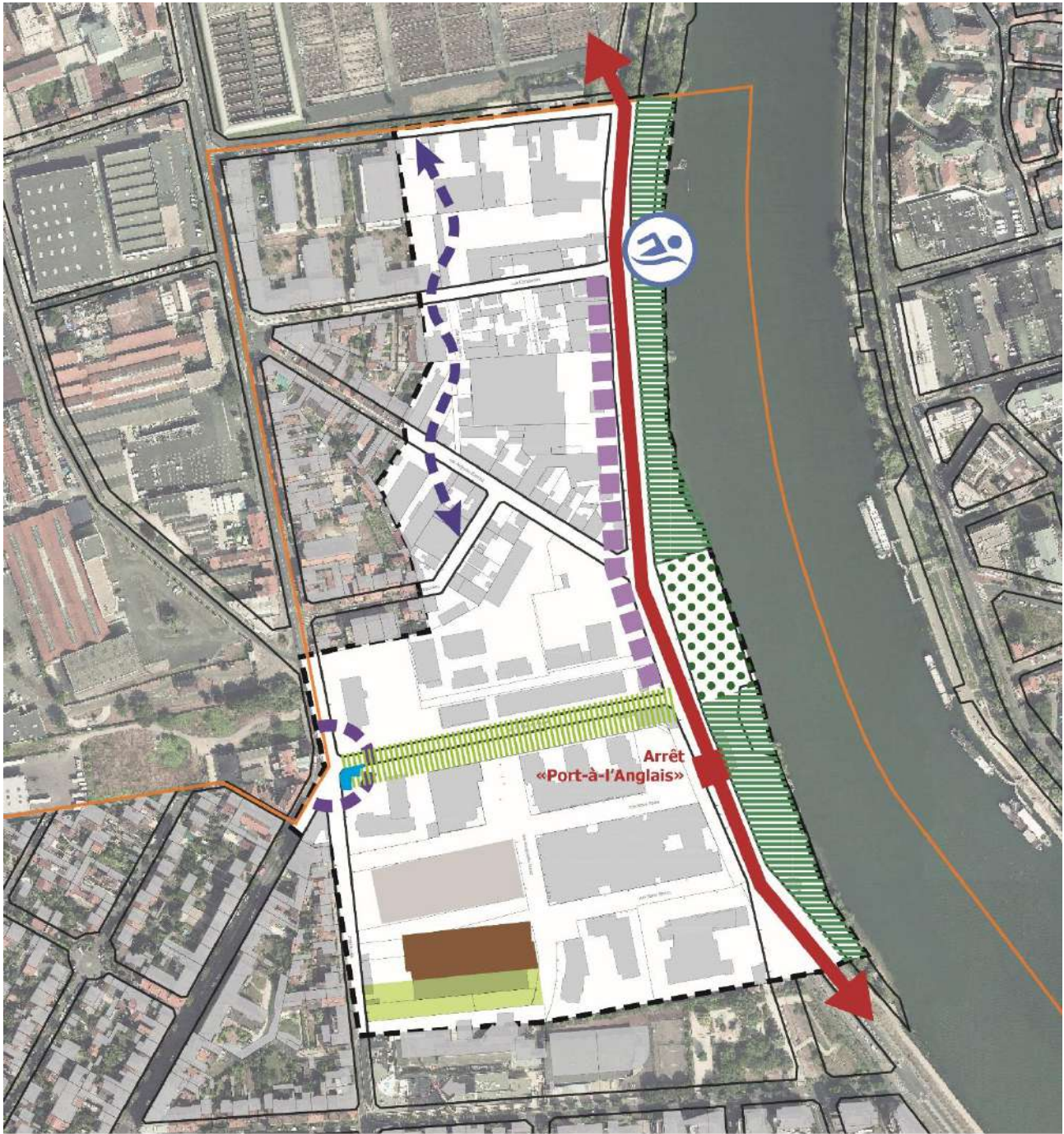
La Seine constitue un corridor écologique et à ce titre ses berges doivent être renaturées. Leur réaménagement devra aussi permettre de redonner accès à la Seine aux Vitriots en constituant un espace public qualitatif, de promenade et de détente.

Dans la mesure du possible, la baignade devra y être associée.




La maille environnementale ne fera pas non plus obstacle à la remise en service des estacades sur les berges du fleuve, pour mettre en œuvre un fret fluvial. Son traitement pourra être adapté à cet endroit (maille affinée ou interrompue ponctuellement).

Enfin la présence de la Seine est à affirmer par des percées visuelles à conserver ou à renforcer.





**Secteur Port à l'Anglais : orientations d'aménagement**



**MOBILITE**

-  Intégration du futur Tzen
-  Principe de liaison tous modes à créer
-  Traitement du carrefour et de ses abords (recul des constructions, amélioration de la visibilité depuis la rue, respiration...)

**VOCATION**

-  Halle Dumestre patrimoniale à conserver dans une vocation à dominante d'activité
-  Création d'un front bâti à vocation industrielle et artisanale
-  Construction à démolir pour ouvrir l'espace public et améliorer la visibilité
-  Site de baignade à aménager en cas de faisabilité avérée

**TRAME VERTE et PAYSAGE**

-  Accompagnement du maillage par une trame végétale/environnementale
-  Renaturation des berges
-  Végétalisation de l'estacade
-  Zone non aedificandi : pas de constructions ou d'extension de la halle patrimoniale afin de préserver une percée à minima visuelle depuis la rue Pasteur

## 1.9 SECTEUR : KOMMER

### Contexte et enjeux

*Situé en limite Sud-Ouest de la ville, à la croisée des quartiers Plateau et Moulin Vert, le secteur Kommer est voisin de la ZAC Chérioux et de la ZAC multisites RN7 en cours d'achèvement. Constitué d'un tissu hétérogène (grands-ensembles, petits collectifs, pavillonnaire, grands équipements), il comporte de vastes îlots peu perméables, en particulier l'îlot Kommer qui accueille le groupe scolaire Eugénie Cotton (maternelle et primaire) en son centre.*

*Dans ce contexte, il s'agit d'accompagner le développement du quartier en préservant le cadre de vie et une présence végétale importante. Le maillage des cheminements pour modes actifs (piétons, vélos) doit être développé afin d'ouvrir les grands îlots et de faciliter les liaisons, y compris en lien avec l'ouverture des parcs Chérioux et Lilas sur les quartiers voisins.*

### Orientations d'aménagement

#### ➔ **Le maillage du quartier**

Dans ce secteur de grands îlots, le maillage pour les modes actifs doit être renforcé pour faciliter les déplacements du quotidien (accès aux équipements) et les parcours de promenades en

- pérennisant et confortant la perméabilité de l'îlot Kommer par la création de sentes ou le réaménagement de voies ;
- renforçant les connexions entre le cœur d'îlot Kommer et le reste du quartier avec des accès clarifiés et facilités au groupe scolaire et à l'espace vert public ;
- créant un cheminement ouvert au public entre la voie Dalou et rue Edouard Tremblay, se poursuivant sur l'îlot Kommer.

Afin de sécuriser le cheminement des piétons et des cycles et d'apaiser la circulation, l'aménagement de la sente de part et d'autre de la rue Tremblay sera complété par la création d'une traversée appropriée de type plateau surélevé.

#### ➔ **La trame verte et paysagère**

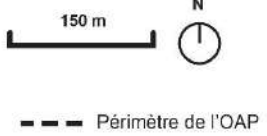
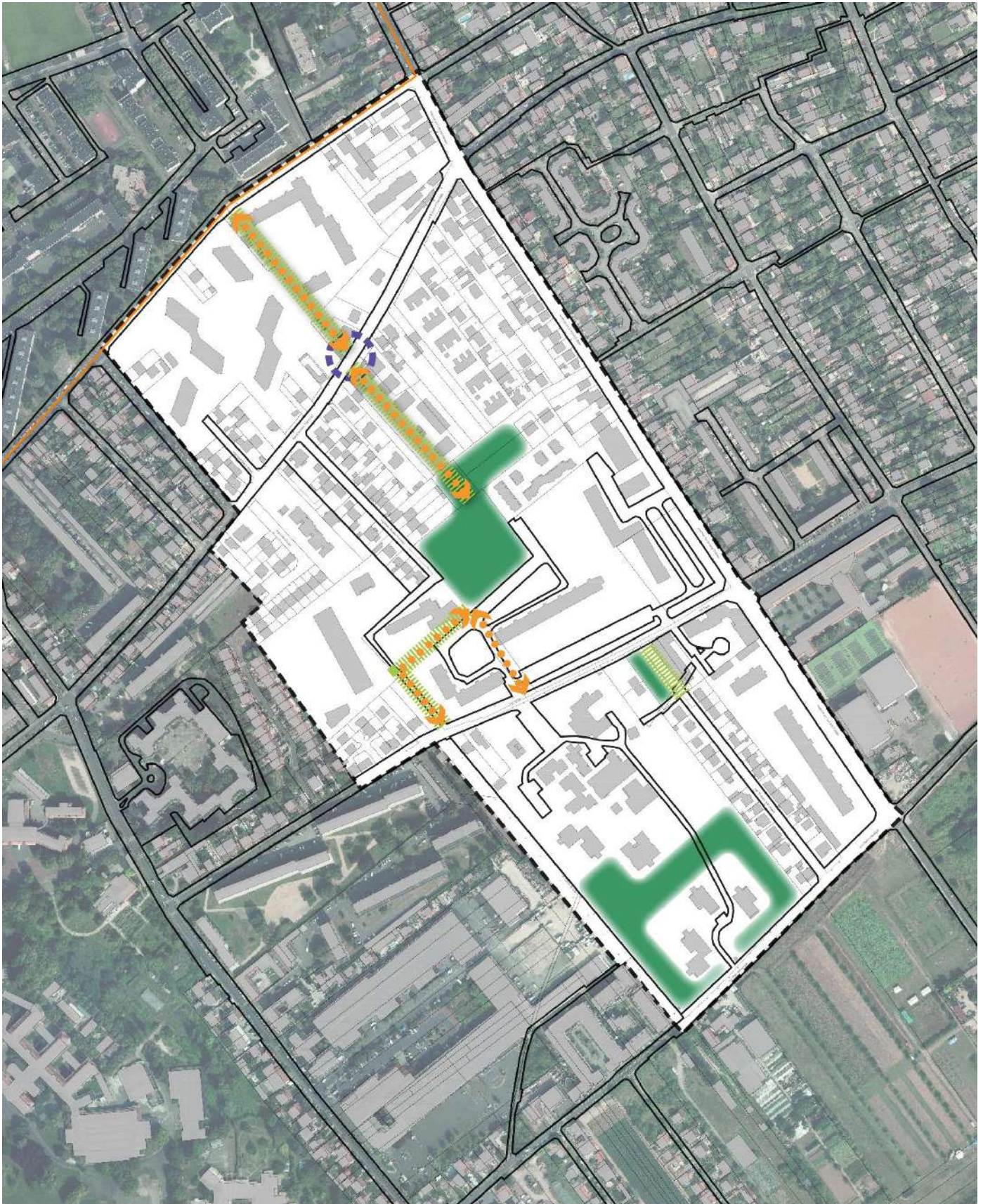
Afin de renforcer la trame verte de Vitry, ces cheminements devront autant que possible faire l'objet d'un traitement paysager et d'une végétalisation, support de biodiversité et participant au cadre verdoyant.

Dans cette optique les différentes strates végétales doivent être développées sur espace public et privés. La plantation d'arbres, y compris en remplacement d'arbres abattus est à privilégier.

Le centre de l'îlot Kommer doit faire l'objet d'une attention particulière en renforçant son cœur d'îlot vert, à la fois sur espaces publics et privés. En lien direct avec le Parc des Lilas, l'espace vert qualitatif du centre psychothérapeutique Le Coteau au Sud du secteur doit être conservée.



### Secteur Kommer : orientations d'aménagement



- MOBILITE**
- Principe de liaison modes actifs à conforter ou à créer
  - Traitement de l'intersection : apaisement de la circulation, aménagement de l'espace public, traversée piétonne

- TRAME VERTE et PAYSAGE**
- Accompagnement du maillage par une trame végétale/environnementale
  - Espace vert à conserver ou à aménager



**RÉVISION  
DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**4. REGLEMENT**

**Conseil municipal du 22 janvier 2020  
en vue de l'approbation au  
Conseil territorial du 25 février 2020**



**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME  
PLU**

**4 – 1**

**RÈGLEMENT**

**Vu pour approbation en Conseil Territorial de  
l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre le 25 février 2020**



# Sommaire

<b>CONTENU DU REGLEMENT ET DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT .....</b>	<b>12</b>
<b>ZONE UA.....</b>	<b>28</b>
<b>ZONE UB .....</b>	<b>49</b>
<b>ZONE UC.....</b>	<b>70</b>
<b>ZONE UD.....</b>	<b>96</b>
<b>ZONE UE .....</b>	<b>115</b>
<b>ZONE UF.....</b>	<b>131</b>
<b>ZONE UP .....</b>	<b>148</b>
<b>ZONE N.....</b>	<b>169</b>
<b>ANNEXE 1 : EMBLEMES RESERVES ET LOCALISATIONS POUR VOIRIE.....</b>	<b>183</b>
<b>ANNEXE 2 : COMMERCES AUTORISES LE LONG DES LINEAIRES DE « COMMERCE, ARTISANAT, ET SERVICES » (ARTICLES 2) .....</b>	<b>188</b>
<b>ANNEXES 3 : CITE JARDIN DU MOULIN, TYPOLOGIES (ARTICLE UC9).....</b>	<b>190</b>
<b>ANNEXE 4 : RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS : ARGILES, GYPSES, CALCAIRE .....</b>	<b>196</b>
<b>ANNEXE 5 : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES .....</b>	<b>198</b>
<b>ANNEXE 6 : LISTE DES ALIGNEMENTS D'ARBRES .....</b>	<b>222</b>
<b>ANNEXE 7 : LISTE DU PATRIMOINE REMARQUABLE .....</b>	<b>230</b>

## CONTENU DU REGLEMENT ET DISPOSITIONS GENERALES

### 1. Champ d'application et Portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Vitry-sur-Seine.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code l'urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines et zones naturelles, précisées le cas échéant par des sous-zones.

Le découpage en zones figure sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) dans le dossier de PLU.

Les dispositions du présent chapitre, ainsi que l'ensemble des dispositions du règlement de la zone où se situe le terrain d'assiette du projet, s'appliquent de manière cumulative, sauf disposition contraire prévue dans le règlement de zone.

### 2. Contenu du règlement

#### LES ZONES URBAINES

<b>UA</b>	Quartiers anciens
<b>Uaf</b>	Quartiers anciens de type faubourien (fronts bâtis continus et bas)
<b>UB</b>	Quartiers mixtes, notamment en entrée de ville et autour des grands axes
<b>UC</b>	Quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire
<b>UCf</b>	Sites résidentiels à dominante pavillonnaire avec activités économiques compatibles
<b>UCp</b>	Quartier résidentiel à caractère patrimonial de la cité jardin du Moulin-Vert
<b>UD</b>	Quartiers de résidences d'habitat collectif et de grands ensembles sur de grands terrains
<b>UE</b>	Sites à vocation d'équipements d'intérêt collectif (publics / privés)
<b>UEn</b>	Sites à vocation d'équipements d'intérêt collectif à caractère végétalisés et peu bâtis
<b>UF</b>	Secteurs à vocation économique , <b>sauf</b> activités commerciales
<b>UFc</b>	Secteurs à vocation économique <b>y compris</b> activités commerciales
	Zone regroupant les grandes opérations d'aménagement d'ensemble :
<b>UP1</b>	Secteur comprenant le périmètre de la ZAC du Domaine Chérioux
<b>UP2</b>	Secteur comprenant les secteurs opérationnels de l'Opération d'Intérêt National des Ardoines : ZAC Seine Gare Vitry et ZAC Gare Ardoines
<b>UP3</b>	Secteur comprenant les secteurs opérationnels de la ZAC RN7- Plateau-Moulin Vert
<b>UP4</b>	Secteur comprenant les secteurs opérationnels de la ZAC Rouget de Lisle
<b>UP5</b>	Secteur comprenant les secteurs opérationnels du nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) Cœur de Ville

#### LES ZONES NATURELLES

<b>N</b>	Zone Naturelle
<b>Nb</b>	Zone Naturelle du parc départemental des Lilas à protéger au titre de son rôle de réservoir de biodiversité
<b>Nj</b>	Zone dédiée aux sites de jardins familiaux ou jardins partagés
<b>NI</b>	Zone équipée et agricole du Parc départemental des Lilas
<b>Nsi</b>	Zone Naturelle de la Seine et de ses berges

**Le plan de zonage comprend en outre :**

- Les **périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité (articles L.151-47 et R.151-2, et suivants du code de l'urbanisme)
- Les tracés de « **linéaires de commerce, artisanat et services** » visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée par des commerces, des services, de l'artisanat, et des équipements d'intérêt collectif, (articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme).  
La catégorie « **linéaire de commerce, artisanat et services** » renvoie à une liste fermée de commerces autorisés. (cf liste en annexe du règlement).
- Les secteurs d'opérations d'habitat mixte pour l'application des articles 1 et 2 de certaines zones du PLU (art. L151-15 du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs de contrôle de la taille des logements pour l'application des articles 1 et 2 de certaines zones du PLU (art. L151-14 du Code de l'Urbanisme)
- Les secteurs de bonne desserte en transport en commun pour l'application des normes de stationnement, pour application de l'article 15 du règlement.
- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts (...) au titre des articles L.151-18, L.151-41 et R.151-34 et -37 du Code de l'urbanisme.
- La localisation de **bâtiments remarquables protégés** (articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme) qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans le paysage urbain, font l'objet de prescriptions particulières.
- Les **espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- **Des espaces verts protégés (EVP)** dans les zones urbaines (art. L.151-23 du code de l'urbanisme). Il s'agit notamment de parcs publics ou autres espaces verts publics ou privés au caractère végétalisé marqué.
- **Des cœurs d'îlots à préserver** dans les zones urbaines à dominante pavillonnaire (art. L.151-23 du code de l'urbanisme). Il s'agit de fonds de parcelles qui de façon globale constituent des cœurs d'îlot au caractère végétal voire arboré, et représentant des sites favorables à la trame écologique et à la biodiversité.
- **Des espaces verts communs des ensembles résidentiels** dans les zones urbaines à dominante d'habitat collectif (art. L.151-23 du code de l'urbanisme). Il s'agit d'espaces libres au caractère végétalisé et paysager.
- **Des arbres remarquables** protégés au titre des paysages (art. L.151-23 du code de l'urbanisme).
- **Des alignements d'arbres** qui sont protégés pour leur rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine (L.151-23 du code de l'urbanisme).
- **Les périmètres soumis à des risques naturels** (zones inondables de PPRI avec un indice « i » attaché au nom de zone ) **ou technologiques** pour y limiter les constructions futures en fonction des aléas (servitudes détaillées en annexes du PLU) (article R.151-34 du code de l'urbanisme).
- **Un périmètre soumis à une servitude de constructibilité restreinte** (L151-41 du code de l'urbanisme) pendant une période maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU à l'origine de leur **inscription**. A ce titre le périmètre d'attente du secteur Blanqui est valable jusqu'au 8 octobre 2020.

Les prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage se substituent le cas échéant aux prescriptions figurant dans le présent règlement.

Le règlement est complété par des **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION sur les sites suivants :**

❖ dans les opérations d'aménagement :

- le secteur des Ardoines
- le site de la ZAC Chérioux
- le site de la ZAC RN7 – Moulin Vert - Plateau
- le site de la ZAC Rouget de Lisle
- les secteurs Barbusse, Robespierre, et 8 mai 1945/rue de Choisy du projet Cœur de Ville
-

❖ Dans le tissu urbain diffus

- Le secteur Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle
- Le secteur Lagaisse-Stalingrad-Cleveux
- Le secteur Blanqui - Port à l'Anglais
- Le secteur Kommer

Les « **dispositions générales** » et le « **Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU** » sont suivies des règles présentées zone par zone.

Le règlement de chaque zone comporte des règles réparties en 17 articles.

Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 dans la zone UA.

**SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Article -1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Article -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Article -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

**SECTION 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions****Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

Article -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article -7 : Emprise au sol des constructions

Article -8 : Hauteur des constructions

**Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Article -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Article -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Article -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

**Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

Article -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Article -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Article -14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

**Section 3 : Equipements et réseaux**

Article -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Article -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Le règlement comprend en annexes :

- La liste des emplacements réservés
- La liste des commerces autorisés le long des linéaires de « commerce, artisanat, et services »
- La carte des risques liés à la présence d'argiles
- La carte des risques liés à la présence d'anciennes carrières de gypse et de calcaire
- Les typologies de bâtiment de la cité jardin du Moulin Vert
- La liste des arbres remarquables
- La liste des alignements d'arbres
- La liste du patrimoine bâti remarquable

Les annexes du PLU contiennent les éléments informatifs dont la liste est fixée dans les articles R.151-51 et suivants du code de l'urbanisme. Elles figurent dans le dossier distinct du règlement intitulé « Annexes » y compris les servitudes d'utilité publique, le plan d'adduction d'eau, le plan du réseau d'assainissement, et, dans un plan d'ensemble, des périmètres particuliers tels que les zones d'aménagement concertés, les périmètres des droits de préemption, les périmètres de taxe d'aménagement, la zone non-aedificandi à proximité de l'autoroute A86, et les périmètres d'études et de sursis à statuer.



### 3. Constructions existantes non conformes au règlement

Lorsqu'une construction existante\*, n'est pas conforme aux dispositions d'un ou plusieurs articles du règlement, des travaux\*, peuvent être réalisés dès lors :

- soit qu'ils ont pour effet de rendre plus conforme la construction au regard des règles méconnues,
- soit qu'ils n'aggravent pas sa non-conformité ;
- soit qu'ils sont étrangers ou sans rapport avec ces dispositions.

Le règlement de chaque zone peut prévoir des dispositions spécifiques pour les constructions existantes\*. Dans ce cas, ces dispositions spécifiques sont les seules applicables et se substituent donc aux dispositions précédentes.

### 4. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (lorsque l'écart par rapport à la règle est faible) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152.3 du Code de l'urbanisme).

### 5. Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) et les équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou l'utilisation d'énergie renouvelable (énergie solaire, géothermique, éolienne,...) peuvent être autorisés dans toutes les zones.

### 6. Reconstruction après destruction ou démolition

Par dérogation à l'article L 115-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée uniquement s'il s'agit d'une destruction **par un sinistre depuis moins de 3 ans**, et sauf si le plan de prévention des risques d'inondation en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.**

### 7. Application du règlement aux lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

### 8. Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

### 9. Réglementation du stationnement

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation d'urbanisme. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitat).

### **10. Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement**

Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 ( de plus de 18 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession 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'une acquisition dans un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**La situation des places dans le voisinage immédiat doit permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins praticables en tenant compte du tracé des rues ne pourra par conséquent pas excéder 500 m.**

### **11. Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des documents d'urbanisme précédemment en vigueur, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20, R.111-24 à R.111-27 qui restent applicables.

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice explicative du dossier des annexes du PLU

Au titre de ces servitudes, le territoire de Vitry est particulièrement concerné par les réglementations suivantes (reportées en annexe du dossier de PLU) :

- Périmètres de protection des monuments historiques (servitude AC1)
- Voies ferrées et aérotrains – servitudes relatives aux chemins de fer (servitude T1)
- Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation fluviale (servitude PM1F)
- Plan de Prévention des risques technologiques (servitude PM3)
- Lignes à haute tension servitude (servitude I4)
- Hydrocarbures – servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipeline (servitude I1bis)
- Télécommunications - servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (servitude PT1)
- Télécommunications - servitudes de protection contre les obstacles des liaisons hertziennes (servitude PT2)
- Circulation aérienne - servitudes de dégagement (servitude T5)
- Cours d'eau, domaine public fluvial – servitudes de halage et de marchepied (servitude EL3)

### **12. Risques naturels et technologiques**

Le territoire est concerné par les Plan de Prévention des Risques suivants (annexés au PLU, conformément aux articles L151-43 du Code de l'Urbanisme et article L562-4 du Code de l'Environnement).

- PPRI de la Marne et la Seine, approuvé par arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007,
- PPRT du dépôt pétrolier EFR France (ex DELEK, ex BP), approuvé par arrêté préfectoral n°2015/765 du 30 mars 2015.

Les zones inondables et périmètres de PPRT sont représentées sur le plan de zonage.

**Risque d'inondation : secteurs « i »**

Les quartiers inondables sont identifiés au plan de zonage par un indice « i » ajouté au sigle de chaque zone concernée.

Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine, telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU, ainsi que les dispositions du règlement de chaque zone.

**Risques technologiques majeurs**

A titre de prévention contre les risques technologiques des dispositions particulières sont applicables à tout projet aux abords des établissements présentant des risques technologiques. La notice explicative des annexes du PLU détaille l'ensemble des servitudes d'utilité publique affectant des établissements (l'une au 12 rue Marie Sorin Defresne et l'autre au 6 rue Léon Geffroy), le porter-à-connaissance de l'Etat du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif aux turbines à combustion EDF rue des Fusillés et le plan de prévention du dépôt pétrolier (contenu des dispositions et périmètres d'application).

**13. Classement acoustique des infrastructures de transport terrestres**

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral du 19 mars 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustiques des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU. Les constructions concernées devront respecter les prescriptions d'isolation phonique.

**14. Emplacements réservés**

Il s'agit d'emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics (article L.151-41 du code de l'urbanisme).

Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent sur le plan de zonage et en annexe.

**15. Rappels de procédures**

- L'ensemble des zones urbaines (U) est soumis au Droit de Préemption Urbain (délibération n°2017-02-28-434 du 28 février 2017, délibération n°2017-04-15-579 du 15 avril 2017 et délibération n°2017-04-15-580 du 15 avril 2017).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas prévus à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Le Conseil municipal de Vitry-sur-Seine a instauré l'obligation de déclaration préalable pour clôtures par délibération du 10 octobre 2007.
- Les démolitions ne sont pas soumises à permis de démolir à l'exception des monuments historiques et des démolitions partielles affectant les bâtiments inscrits sur la liste du patrimoine bâti d'intérêt local (L 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation sur l'ensemble de la commune (cf. L.421-23-g du code de l'urbanisme).

**16. Installations classées (ICPE)**

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.

- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des installations classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation), de contrôle et de sanction.

Le règlement du PLU a la faculté d'interdire certaines catégories d'ICPE, sans pour autant pouvoir les interdire par principe.

### **17. Sécurité – salubrité - nuisances**

Quelles que soient les règles applicables dans le présent PLU, la connaissance d'un risque non répertorié, peut faire l'objet d'un refus d'autorisation ou d'autorisation avec prescriptions en s'appuyant sur l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme indiquant que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### **18. Illustrations du règlement**

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

### **19. Saillies au-dessus du domaine public**

Les saillies au-dessus du domaine public ne sont autorisées que pour des surfaces ne constituant pas des surfaces de plancher. Pour les saillies fixes elles doivent être situées au moins à une hauteur de 5 m au-dessus du niveau du sol du domaine public au droit de la construction. La profondeur de ces saillies, comptée perpendiculairement à la façade\* de la construction, doit être inférieure ou égale à 80 cm et en accord avec le règlement de voirie de Vitry-sur-Seine. Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire du domaine public. En particulier au dessus du domaine public, les saillies fixes sont soumises à l'autorisation préalable du service gestionnaire du domaine public.

*Rappel du règlement de voirie communal :*

- *Pour les saillies fixes, une autorisation indépendante du permis de construire, respectant les dispositions d'urbanisme réglementaire en vigueur doit être délivrée. Cette autorisation prend la forme d'un accord de principe.*
- *Pour les saillies mobiles, un arrêté d'occupation privative du domaine public autorisant les saillies mobiles, situées au minimum à 3,5 m de hauteur, doit être délivré.*

*Des prescriptions techniques relatives aux saillies sont précisées dans ce règlement de voirie.*

### **20. Gestion alternative des eaux de pluie**

En matière de gestion des eaux, les contraintes suivantes s'appliquent :

- l'interdiction pour les communes et EPCI membres du SEDIF d'établir pour leur propre service des canalisations d'eau,
- l'interdiction de mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable, qui pourrait générer de graves problèmes sanitaires,
- l'obligation de mise en place de systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.

Aussi, la récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- *l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en oeuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,*
- *l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France. »*

## LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT

Cette partie présente des définitions de termes employés dans le règlement de chaque zone. Ces définitions, à valeur réglementaire, s'appliquent sur l'intégralité du territoire couvert par le PLU.

Chaque terme figurant dans le présent titre est repéré dans le règlement de chaque zone par un astérisque (\*).

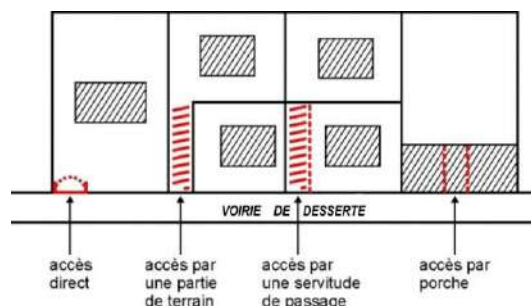
Les dispositions du présent titre, ainsi que l'ensemble des dispositions du règlement de la zone où se situe le terrain d'assiette du projet, s'appliquent de manière cumulative, sauf disposition contraire prévue dans le règlement de zone.

Les schémas qui figurent au présent titre ont vocation à illustrer les définitions pour leur meilleure compréhension. Toutefois, sauf mention contraire, seul le contenu du texte écrit a une valeur réglementaire et s'applique aux occupations et utilisations du sol.

### Accès

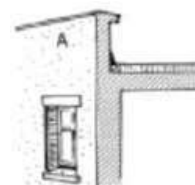
L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte\* publique ou privée.

Le chemin d'accès est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



### Acrotère

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie (exemple « A » ci-contre).



### Affouillement – exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol.

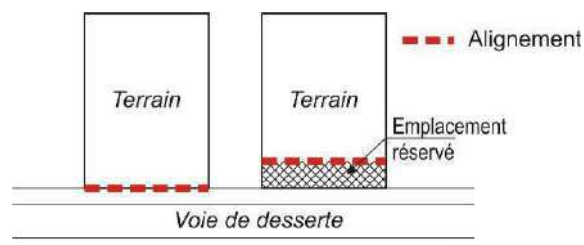
### Alignement

Le terme « alignement » désigne selon le cas :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public (voie ou emprise publique) ;
- la limite entre l'assiette foncière et l'emprise d'une voie privée ;

Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté) :

- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction ;
- la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie.



**Annexe**

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale (accolée ou non), assurant un complément fonctionnel. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets, local à vélo, remise à bois, piscine, abri de jardin, ... Elle ne peut accueillir un logement ou un hébergement.

Ses dimensions maximales sont les suivantes (à l'exception des surfaces des locaux pour le stockage des déchets qui doivent respecter les dispositions des articles 17 de chaque zone) :

- **zones UD et UP** : 3 m de hauteur totale avec une surface maximale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol;
- **autres zones** : 3 m de hauteur totale avec une surface maximale de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Arbres**

Le règlement fait référence à plusieurs types d'arbres en fonction de leur gabarit.

Type d'arbre	Hauteur à l'âge adulte
Arbre de grand développement, nécessitant au moins 100 m <sup>2</sup> d'espace libre ; dont 20 m <sup>2</sup> minimum de pleine terre, répartis régulièrement autour du tronc	15 m minimum
Moyen développement	8 à 15 m
Petit développement	8 m maximum

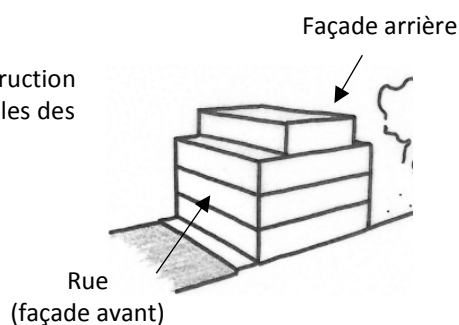
Le baliveau est un jeune arbre de 2 à 4 ans, au tronc bien droit commençant à avoir de nombreuses ramifications.

Le collet d'un arbre correspond au point haut de la partie de jonction entre ses racines et son tronc.

**Attique / niveau en attique**

Un attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction dont une ou plusieurs façades\* sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

Le retrait s'effectue a minima sur la rue et en façade arrière.

**Baie**

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade et pratiquée dans mur ou située en toiture (arcade, fenêtre, porte, châssis de toit...).

**Ne sont pas considérés** comme une baie, au titre du présent règlement :

- les ouvertures dans une toiture en pente, à l'exception des ouvertures dans les combles mansardés,
- les ouvertures situées au moins à 1,90m au-dessus du plancher des pièces éclairées;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent ;
- une porte non vitrée ou à vitrage non transparent ;

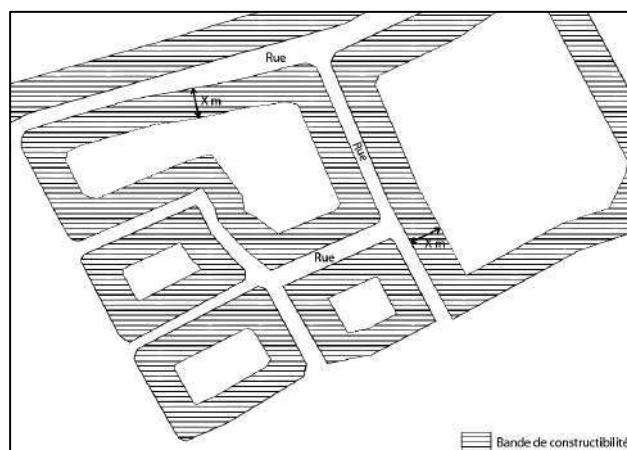
Les éléments en saillis accessibles (balcons, terrasses...) sont considérés comme des baies, sauf si celui-ci dispose d'un mur écran non transparent dont la hauteur est au moins égale à 1,90 m.

**Bande de constructibilité**

Les bandes de constructibilité sont applicables le long des voies de desserte\*, telles qu'elles sont définies dans le présent lexique.

La profondeur de la bande de constructibilité principale, qui est fixée dans le règlement de zone, est mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement\*.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, ces bandes peuvent se superposer pour former une seule surface.



**Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Bon état**

Une construction considérée « en bon état » a été régulièrement édifiée et ne comporte pas de dommage structurel majeur (toiture, murs porteurs, planchers) menaçant sa pérennité et n'est ni abandonnée, ni en ruines.

**Caravane**

Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

**Clôture**

Elle constitue une "barrière" construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise, le cas échéant, à autorisation administrative.

**Code NAF**

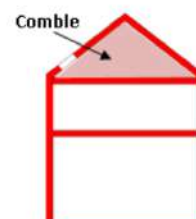
Code issu de la Nomenclature d'Activités Française (NAF) établie par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) pour les activités productives, principalement élaborée pour faciliter l'organisation de l'information économique et sociale.

Le code NAF permet d'identifier les activités de commerces et d'artisanat permises dans les « linéaires de commerce, artisanat et services »

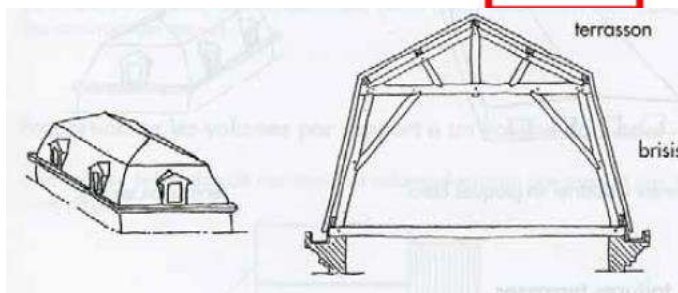
**Combles**

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Ce volume peut être aménagé ou non en espace habitable.

**Comble Mansardé**

Le comble mansardé est un comble se situant sous une toiture caractérisée par deux pentes sur un même versant, dont le brisis est proche de la verticale (cf. schéma illustratif). Les deux pans de cette toiture ont deux noms distincts, le brisis et le terrasson.

**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, dans les conditions légales inscrites au code de la construction et de l'habitation.

**Constructions existantes (modification, extension, surélévation)**

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement, elles ne peuvent pas aboutir à autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

- **Constructions existantes :** Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 111-12 du Code de l'urbanisme, et à la date d'approbation du PLU en vigueur.

Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation n'était pas nécessaire du fait de l'existence de la construction précédant l'obligation de permis de construire instaurée par la loi du 15 juin 1943 (application de la Réponse Ministérielle n° 89615 du 28/12/2010.)

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.



- L'extension consiste en un agrandissement de la construction. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
- Une surélévation désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Pour être considéré comme une modification de construction existante les travaux d'agrandissement (extension, surélévation) ne doivent pas avoir pour effet de :

- reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...) ;
- conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,
- augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante ;
- augmenter de plus de 50% l'emprise bâtie existante.

### **Contiguë**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

### **Destination des constructions**

Conformément aux articles R151-27 et 28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations de constructions.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
<b>Habitation</b>	logement, hébergement
<b>Commerce et activités de service</b>	artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.</b>	industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole, exploitation forestière

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 (ou tout autre arrêté en vigueur au moment de l'instruction du permis) précise les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Équipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### **Distance minimale (D)**

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone).

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'égout du toit.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (annexes, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

### **Egout du toit**

Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie résultant de la projection verticale du volume de la ou des construction(s) édifiée(s) sur le terrain\* (y compris des constructions annexes\*).

#### **Elle comprend :**

- l'épaisseur des murs extérieurs et revêtements extérieurs ;
- les escaliers extérieurs et les perrons non clos dont la projection verticale au sol est supérieure à 5 m<sup>2</sup> ;
- les rampes d'accès de parking imperméable.
- les piscines,
- toutes constructions ou parties de construction maçonnée.

#### **Elle exclut :**

- les débords de toitures, les balcons, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, dès lors qu'ils ne reposent pas sur une structure ancrée au sol dans la limite de 80 cm de profondeur maximum ;
- des oriels : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade (connu aussi sous le terme de « bow-window ») ;
- les installations nécessaires aux accès des personnes handicapées ;
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie ci-dessus, et la superficie du terrain.

Pour le calcul de l'emprise au sol, seule la surface du terrain hors emplacement réservé ou plan d'alignement est prise en compte.

Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

### **Emprise publique**

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, fleuves et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires.

### **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie par le présent règlement.

Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts...) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

### **Espaces verts/ Espaces verts de pleine terre / Espace Vert à Protéger**

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessous.

Trois types d'espaces verts sont pris en compte pour l'application du règlement :

- Les « **espaces verts de pleine-terre** » : sont considérés comme « espace verts de pleine terre » une surface totalement végétalisée en surface et en sous-sol, sans aucun revêtement imperméable. Ils ne comportent que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, gaz, eaux, puisards...) en sous-sol sans porter atteinte à l'équilibre du sol et permettant notamment son raccordement à la nappe phréatique.
- Les « **espaces verts sur dalle** » sont des surfaces totalement végétalisées situées au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple), dès lors qu'ils comprennent une épaisseur de terre minimum de 50cm hors étanchéité et couche drainante.

- Les « **espace vert à protéger ( EVP)** » : il s'agit d'un espace vert existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques et de la gestion des eaux pluviales, et pour sa qualité paysagère. Il s'agit d'espaces verts le plus souvent plantés d'arbres, où la construction de bâtiments n'est pas autorisée. Seuls des aménagements légers y sont possibles (kiosques, mobilier léger démontable, sans fondation...) ...). Ils peuvent être de pleine terre ou non.

Les aménagements de surface pour toutes les circulations motorisées, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Les toitures végétalisées\* et les murs végétalisés ne rentrent pas dans le calcul des espaces verts sauf indication contraire inscrite au règlement de chaque zone.

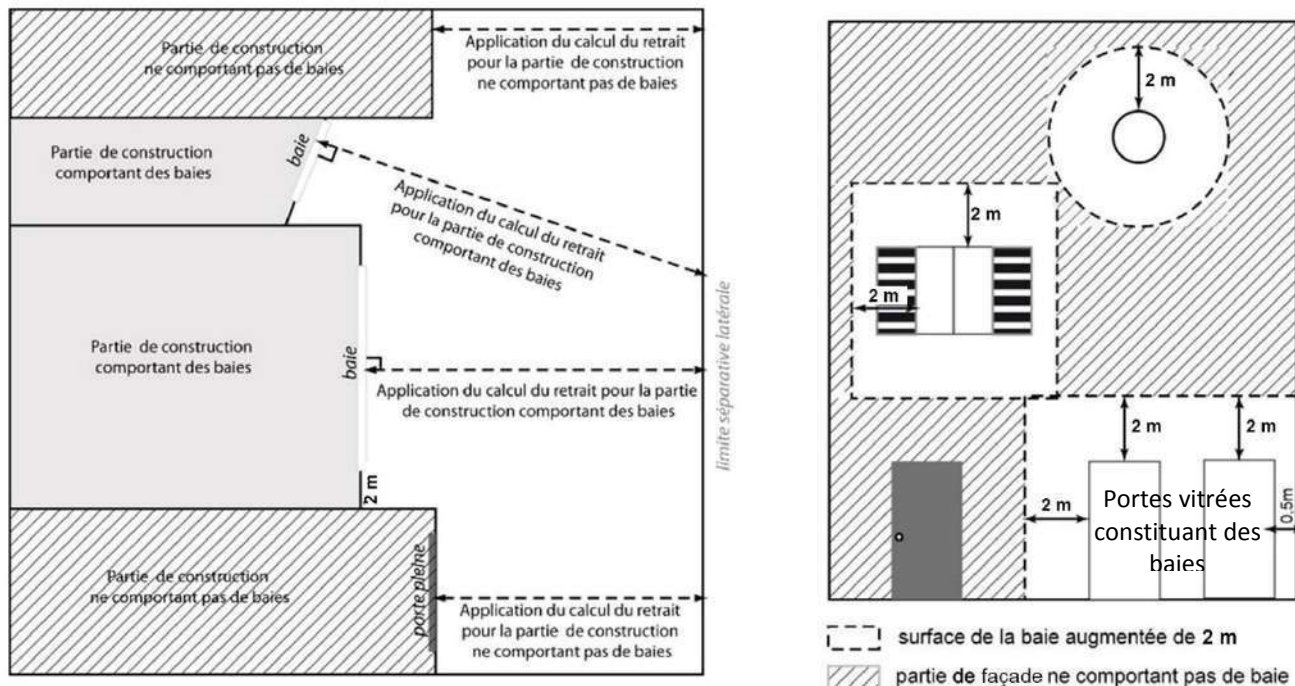
### **Façade d'une construction / partie de façade**

La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales quelle que soit sa forme, qu'elle comporte ou non des ouvertures, édifiée au-dessus du terrain naturel avant ou après travaux.

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles comprennent donc les murs extérieurs dans leur totalité, y compris les acrotères, les murs écrans et pare vue quelque soit leur nature. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Pour le calcul des retraits, la partie de façade comportant une baie est constituée de la surface de la baie augmentée de 2 m délimité dans le plan de la baie et à partir de son pourtour.

Vue schématique en plan-masse d'une façade (gauche) et vue schématique en coupe d'une façade (droite)



### **Façade commerciale**

Elle correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

### **Faîtage**

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants d'une toiture. Le faîtage de la toiture principale sera généralement le point le plus haut de la construction au sens du présent règlement (cf. hauteur).

### **Front bâti**

Constitue un front bâti toute suite de façades construites en continuité ou tout ensemble bâti composé de constructions qui peut servir de référence pour l'ordonnancement (*implantation par rapport aux voies et emprises publiques*) des constructions neuves.

Le front bâti s'apprécie du même côté de voie que le terrain d'assiette du projet sur un segment de rue.

**Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Hauteur des constructions, modalités de calcul**

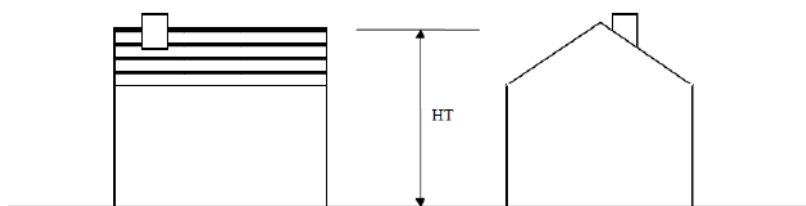
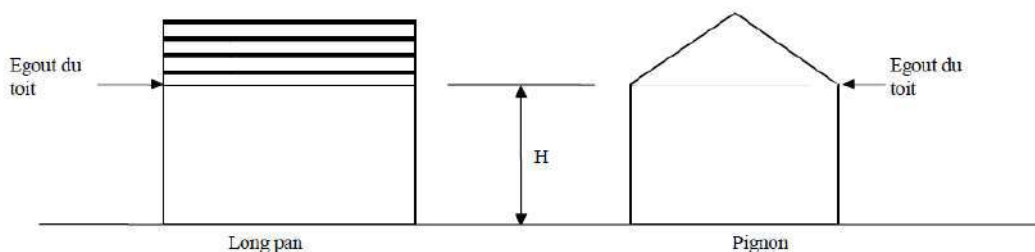
Sauf mention contraire, les hauteurs définies par le présent règlement le sont toujours par rapport au terrain naturel et en tout point de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial du terrain, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au sommet de façade (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction.

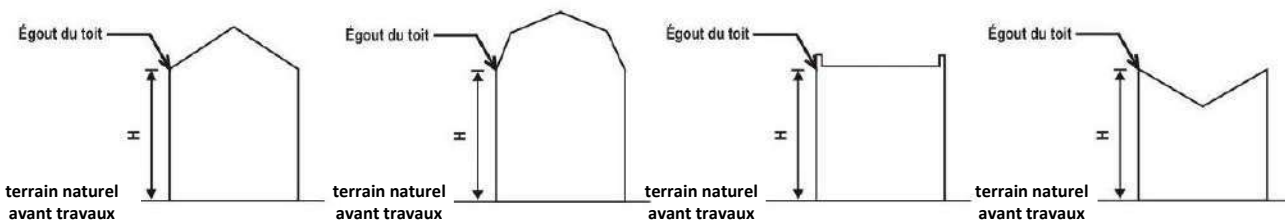
Les ouvrages techniques, cheminées et autres ouvrages techniques (antennes) de la construction ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,5 m.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, identifiés au plan de zonage par la lettre « i », la hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir, au droit de la construction.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



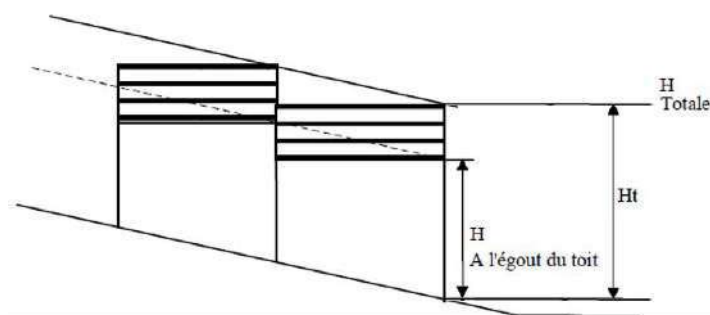
HT : Hauteur totale



TOITURE EN PENTE

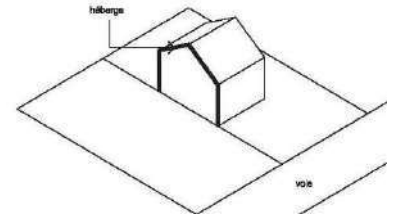
TOITURE À LA MANSART

TOITURE TERRASSE



**Héberge**

L'héberge est une ligne définissant le contour du mur d'une construction implantée sur la limite séparative entre deux propriétés.



**Largeur de terrain / largeur de façade d'un terrain**

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction.

Pour l'application de la règle portant sur les accès (article 16), il est fait référence à la largeur mesurée au droit de l'alignement.

**Limite séparative**

Les limites séparatives sont constituées de l'ensemble des limites du terrain avec un autre terrain ne constituant ni une voie de desserte, ni une emprise publique.

Elles comprennent :

- Les limites séparatives latérales (ou limites séparatives joignant l'alignement) ;
- Les limites séparatives de fond de terrain.

**Limite séparative latérale**

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant des décrochements de moins de 2 m de profondeur.

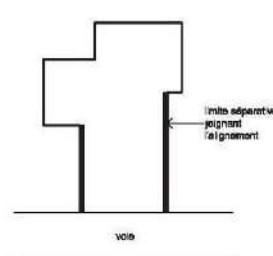
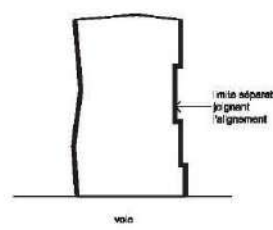
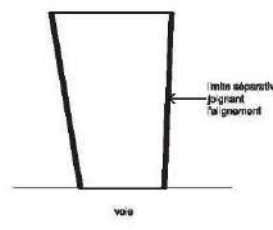
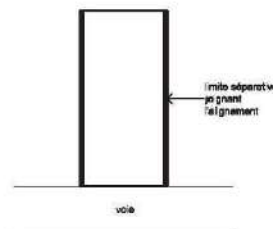
**Limite séparative de fond de terrain :**

La limite de fond correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment.

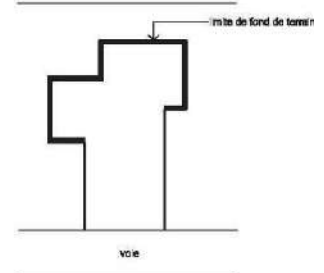
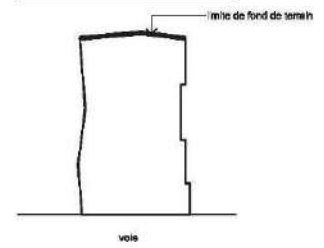
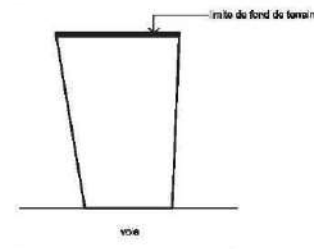
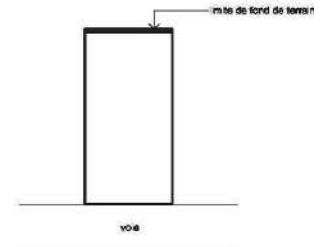
Généralement, la limite séparative de fond de terrain est constituée par une ligne droite ou brisée, parallèle à l'alignement\*.

Certains terrains (terrains triangulaires, terrains d'angle, terrains très irréguliers...) peuvent ne pas comporter de limite séparative de fond de terrain.

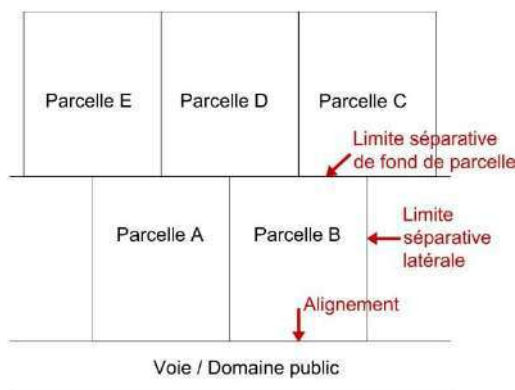
Limite séparative joignant l'alignement

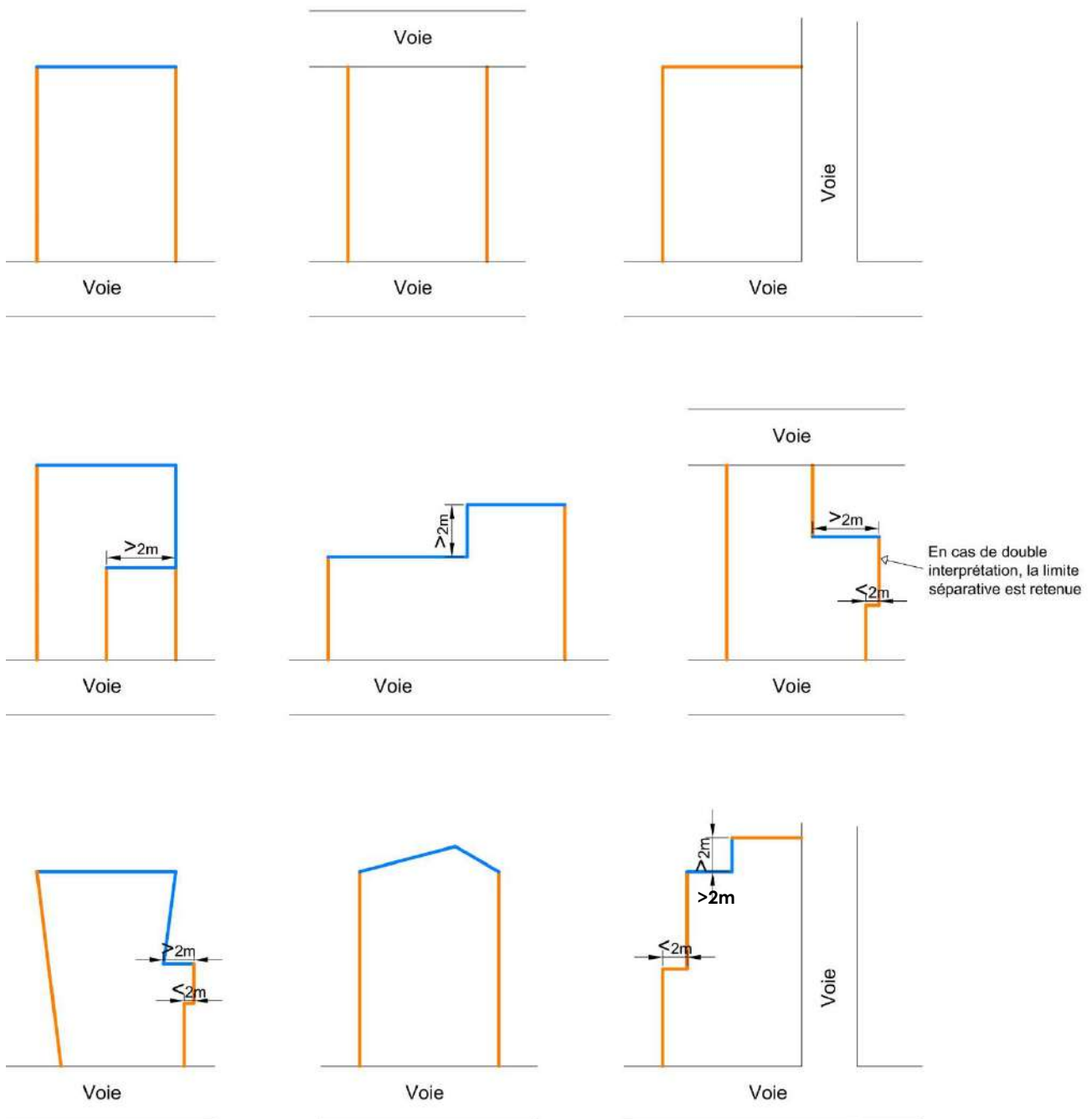


Limite séparative de fond de terrain



**Les limites de parcelles :**





limite séparative de fond de terrain

limite séparative latérale

Les signes > figurant sur les schémas ci-dessus doivent être interprétés comme des signes  $\geq$

### Limite de voie

La limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 m, par une ligne de recul de 4 m par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan.

Ne peuvent constituer une limite de voie :

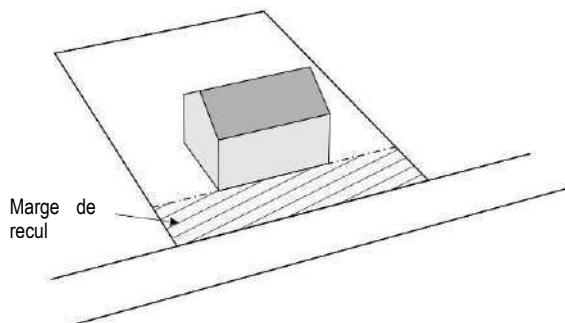
- La limite de l'unité foncière avec une ou des sentiers piétonniers non accessibles aux véhicules automobiles,
- La limite de l'unité foncière avec un ou des parcs publics de stationnement.

**Logement social**

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt locatif social /PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

**Marge de recul**

La marge de recul est la partie de terrain située entre l'alignement\* et la façade de la construction (en bordure d'une voie publique ou privée). Sa largeur se mesure à partir de l'alignement\* actuel ou futur.

**Modénature**

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

**Mur Pignon**

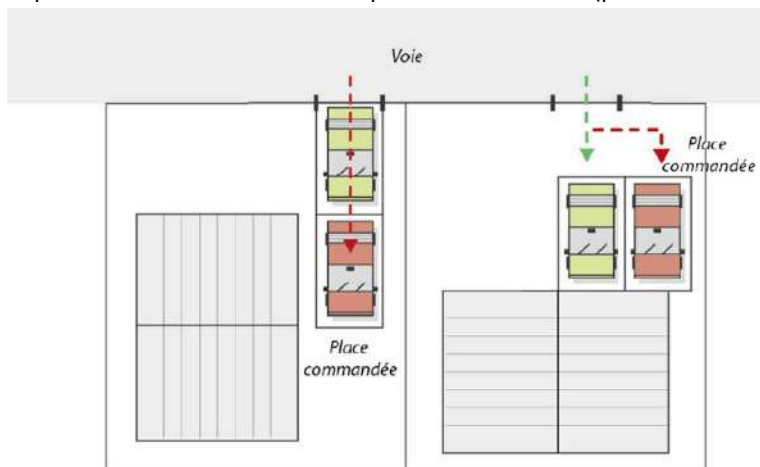
Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales avant et arrière. Il peut être orienté sur la limite séparative (cas le plus fréquent) ou sur l'espace public.

**Noue**

Sont considérés comme des noues, les fossés intégralement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

**Place de stationnement commandée**

Une place de stationnement commandée correspond à une place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible (placée derrière une autre par exemple).



*Exemple de places commandées*

**Place de stationnement des automobiles**

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :



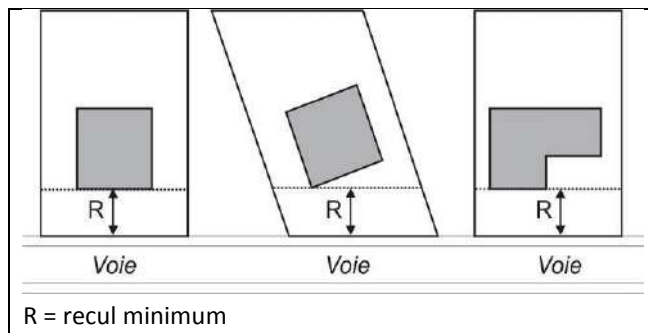
En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire° : Longueur : 5 m / Largeur : 2,50 m mesurées à l'intérieur de la place.

Doivent être accessibles :

- l'espace de manœuvre et de dégagement pour un véhicule particulier compris dans un carré de 5 m de côté,
- les places des Personnes à Mobilité Réduite (largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation).

**Recul et modalités de calcul**

Le recul est la distance comptée horizontalement de la façade\* au point le plus proche de l'alignement\*.



Pour les modalités de calcul du recul des constructions, la façade\* est considérée **non compris** les saillies suivantes :

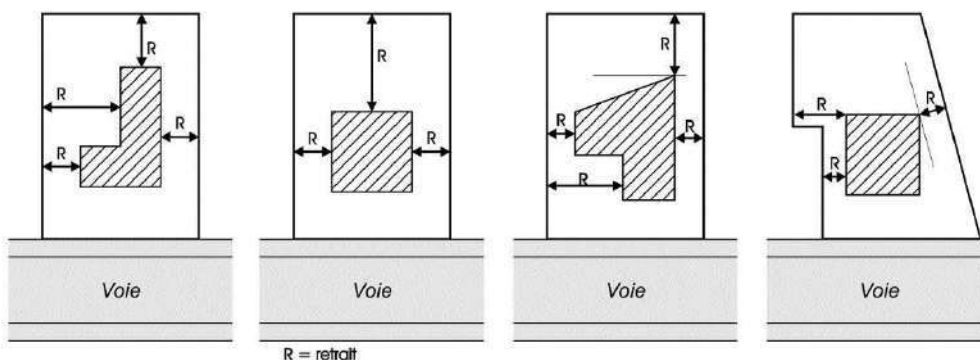
- les éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) ;
- les oriels, les balcons et les débords de toiture dans la limite de 80 cm de profondeur ;
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

**Retrait et modalités de calcul**

Le retrait est la distance comptée horizontalement de la façade\* ou partie de façade au point le plus proche de la limite séparative\*.

Pour les modalités de calcul du retrait des constructions, la façade\* est considérée :

- **non compris** les saillies, tels que les éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) et les débords de toiture, ainsi que l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante;
- **y compris** les oriels, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas de mur écran dont la hauteur est au moins égale à 1,90 mètre.



**Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante\* avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante\*.

**Restauration (d'une construction)**

Ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

**Rez-de-chaussée**

Niveau d'un bâtiment placé de plain-pied, ou légèrement surélevé ou décaissé par rapport au terrain naturel, considéré généralement comme le niveau d'entrée.

**Saillie**

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade.

Les saillies peuvent être :

- fixes, c'est-à-dire faisant corps avec le bâtiment, comme les colonnes, pilastres, auvents, corniches, appuis de croisées, balcons...
- mobiles, c'est-à-dire séparables du bâtiment comme les enseignes, devantures de boutiques, bannes, stores, terrasses, condensateurs, paraboles. Elles peuvent être situées à partir de 3,5m de hauteur comptés au niveau du trottoir.

**Serre :**

Une serre tunnel est une construction légère transparente aux parois souples destinée à la production agricole.

Les autres serres agricoles sont des constructions transparentes et aux parois rigides destinées à la production agricole.

**Sous-sol (pour application des règles liées au PPRI)**

Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du terrain naturel avant-travaux\*.

Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1/3 de la hauteur, émerge au dessus du terrain naturel.

**Stationnement : mutualisation et foisonnement**

Un stationnement mutualisé correspond à la réalisation des aires de stationnement sur un seul parking commun à plusieurs constructions. Il en est de même pour le stationnement des deux roues, non motorisés, et des aires de livraison.

Le foisonnement correspond à des places de stationnement pouvant être utilisées par plusieurs usagers qui ne sont pas présents simultanément aux mêmes heures de la journée (habitat/commerces ; salle de spectacle/commerces...). Il en est de même pour les aires de livraison qui peuvent être utilisées par plusieurs locaux d'activités.

**Surfaces perméables, semi-perméables, imperméables**

Les surfaces totalement perméables sont les surfaces dont le sol n'a pas été modifié ou a retrouvé ses qualités naturelles en termes de capacité d'infiltration.

- Les espaces semi perméables sont des espaces ou des toitures végétales dont le revêtement permet une infiltration ou la rétention des eaux de pluies.
- Les espaces imperméabilisés sont des espaces qui ne laissent pas l'eau de pluie s'infiltrer : un dispositif de gestion des eaux de pluies est nécessaire.

**Surface de plancher**

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement, à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme. Cf. Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme.

**Art. R.112-2 du code de l'urbanisme :** La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher 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 m,

- des surfaces de plancher aménagées 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 pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 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 et des celliers, annexes 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 (ou unité foncière)**

Un terrain est une unité foncière d'un seul tenant, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës, qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, délimité par les voies et autres propriétés qui le cernent.

Le terrain (ou l'unité foncière) est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.  
La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

### **Terrain d'angle**

Sont considérés comme terrains d'angle, les terrains situés à l'intersection d'au moins deux voies de desserte distinctes, comptée au droit du terrain, perpendiculairement à l'alignement tel qu'il est défini ci-avant.

### **Terrain naturel**

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

### **Toiture végétalisée**

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif comprend, au-dessus de la membrane imperméable de couverture comportant un agent anti-racines, les éléments suivants :

- une couche de drainage spécialisée, qui comprend parfois des réservoirs d'eau intégrés
- un tissu ou support filtrant pour contenir les racines et le substrat tout en laissant pénétrer l'eau ;
- un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'épaisseur variable.
- les plantes, adaptées à l'épaisseur du substrat et au contexte.

L'épaisseur de terre végétale minimale à prévoir selon les types de végétation mise en œuvre sont les suivantes (hors système drainant et étanchéité en amont de la terre) :

- 8 cm pour une strate végétale très basse de type sedum,
- 15 cm pour une strate végétale basse de types vivaces,
- 26 cm pour une strate moyenne de type arbuste (40 cm de haut)
- 40 cm pour une strate moyenne de arbuste moyen (1 m de haut)

**Traitement paysager**

Certains espaces libres\*, au regard de leur situation, nécessitent une qualité dans leur aménagement, c'est-à-dire recevoir un traitement paysager, sans pour autant être qualifiés d'espace vert\* au sens du présent titre. Ce traitement paysager peut être minéral ou créer une composition alliant matériaux et végétaux. La conception de ce traitement doit avoir un caractère pérenne.

**Voie de desserte**

Sont considérées comme voies de desserte des terrains, les voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Elles incluent l'ensemble de l'espace séparant les propriétés riveraines, en ce compris la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée à la circulation des piétons, ainsi que les aménagements de voirie.

**Voie publique**

Désigne une voie du domaine public ouverte à la circulation publique pour tous les modes de déplacement ou uniquement pour les modes actifs (marche, vélo, etc...)

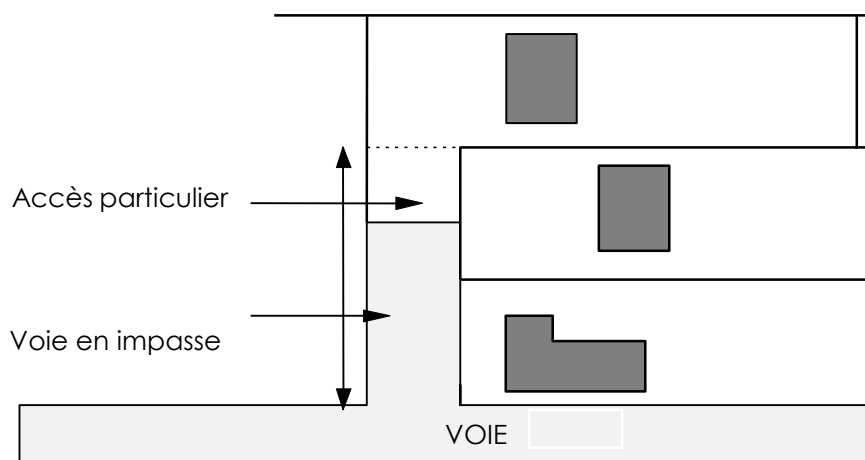
**Voie privée**

Désigne une voie sur emprise privée desservant au moins deux terrains, ouverte ou non à la circulation publique et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules-

**Voie en impasse**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

Le passage privé est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



***Dispositions applicables dans les zones  
urbaines***

## ZONE UA

Le règlement suivant comporte des dispositions particulières pour **la sous-zone UAf**.

**Les secteurs indicés « i »** correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation.

Les règles suivantes sont complétées par dans les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site Blanqui- Port à l'Anglais, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Pour avoir une lecture complète du règlement, il convient de se référer aussi aux « Dispositions générales » et au « Lexique », présentés page 4 et suivantes.

Pour compléter l'information des pétitionnaires sur les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, des cartes sont disponibles en annexes.

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque \* font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

### SECTION 1 : DESTINATION \* DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ► Article UA-1 : Destinations\*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes:

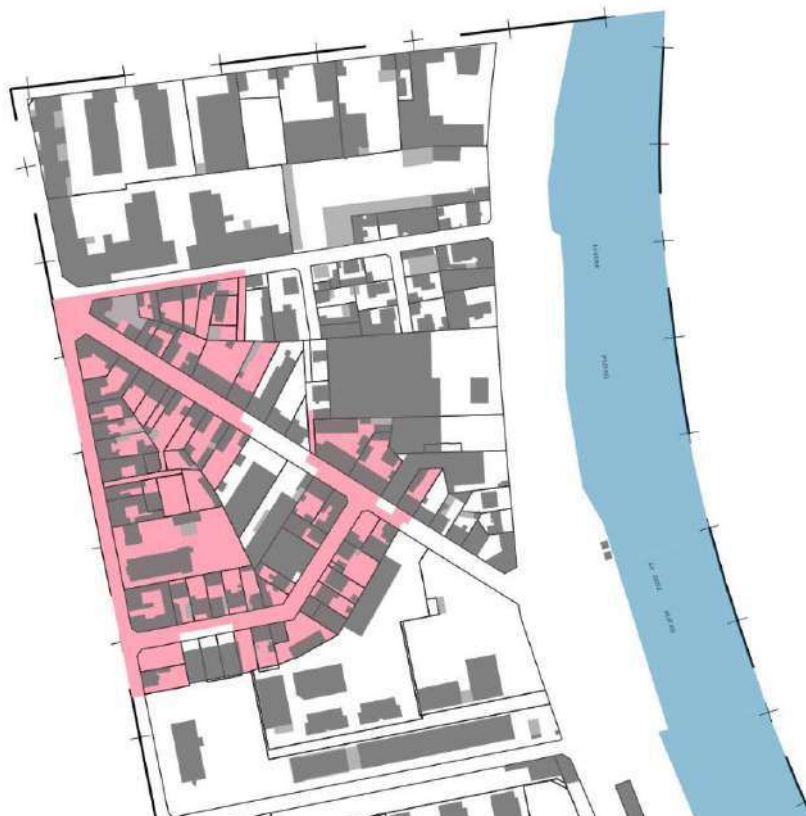
- Les constructions à destination\* de commerce de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- En rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire de commerce, artisanat et services » repéré sur le plan de zonage, les changements de destination\* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations \* autres que :
  - ✓ commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du règlement;
  - ✓ activités de restauration ;
  - ✓ activités artisanales ;
  - ✓ équipements d'intérêt collectif et services publics\*;
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination\* autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public , et les décharges ;
- L'installation permanente de résidences mobiles ou démontables constituant ou non un habitat permanent, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain\* ;
- les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;

## ► Article UA-2 : Destinations\*, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- Les constructions à destination\* d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ être nécessaires à une construction à destination\* d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics\* autorisée dans la zone et être implantée sur la même unité foncière\*;
  - ✓ ne pas dépasser 50% de la-surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
- les installations classées\* pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration autres que celles mentionnées à l'article UA-1 à condition d'être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte à son caractère ;
- dans les « secteurs de contrôle de la taille des logements », repérés au document graphique ci-après, pour toute opération visant à créer 3 logements et plus (y compris le logement d'origine), 60 % des logements de l'opération doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

### Secteur de contrôle de la taille des logements en zone UA (avenue Anatole France ; rue Chauveau ; rue Constantin ; rue Blanqui)



- dans le périmètre soumis à une servitude de constructibilité restreinte délimité au plan de zonage, les constructions ou installations à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas à 75 m<sup>2</sup>. Ce périmètre est opposable jusqu'au 8 octobre 2020.



- dans les secteurs indicés « i », les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine (cf.annexes du PLU) et ce sont les règles les plus contraignantes qui s'imposent.

### ► Article UA-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

**UA-3.1.** Dans le secteur de mixité sociale figurant sur le document graphique, pour toute opération développant une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de logements, 40% de la surface de plancher destinée à l'habitat doit être affectée à des logements bénéficiant du concours financier de l'Etat, non compris les prêts locatifs intermédiaires (PLI) ainsi que les logements locatifs intermédiaires (LLI).



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation\* des constructions

#### ► Article UA-4 : Implantation\* des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques\* existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- voies privées\* existantes à la date d'approbation du PLU, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées\* nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - être ouvertes à la circulation automobile publique,
  - ne pas être en impasse\*,
  - avoir une largeur minimale de 8 m.

Les autres voies privées\* ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

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

- les éléments de modénature\*, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- en cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade\* ou dans le paysage,
- au regard des règlements de voirie communal et départemental.

##### Dispositions générales

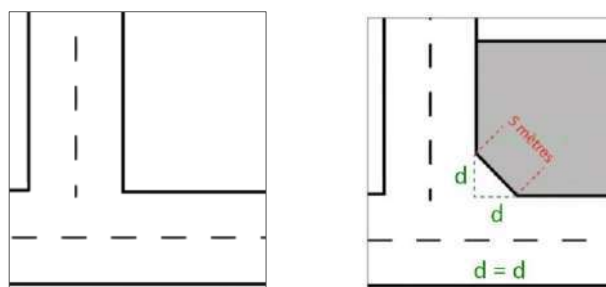
**UA-4.1.** Les constructions doivent être implantées à l'alignement\*.

**UA-4.2.** En cas de niveau en attique\*, cette partie de la construction doit être implantée avec un recul\* minimum de 1,5 m par rapport à la verticale de la façade\* orientée vers l'emprise publique\*.

**UA-4.3.** Les éléments de modénature\* et les balcons saillants sur l'espace public doivent être situés à 5 m de haut minimum par rapport au niveau du trottoir et ne doivent pas dépasser 0,80 m de profondeur (et sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public).

##### Dispositions particulières

**UA-4.4.** A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction doit s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction (clôture\* comprise) ne pourra être édifiée sur la surface coupée.



Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement\* et pan coupé de 5 m (droite)

**UA- 4.5.** Un recul\* partiel de construction est autorisé sur un maximum de 40 % du linéaire total de façade\* à l'alignement\*. Celui-ci doit être compris entre 2 m et 6 m de profondeur. En cas de terrain d'angle les façades donnant sur chaque rue sont prise en compte de façon distincte (hors pan coupé).

Dans le cas de construction possédant un linéaire de façade\* sur rue d'au moins 20 m de longueur, ce recul est obligatoire sur au moins 20 % du linéaire de la façade \* à l'alignement\*, en une ou plusieurs sections.

**UA- 4.6.** En cas de recul\*, la continuité bâtie en limite de voie\* doit être maintenue par une clôture (sauf en cas de pan coupé).

**UA- 4.7.** Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris Express.

## ► Article UA-5 : Implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives

### Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain\* qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UA-4.

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

- les éléments de modénature \*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

### Dispositions générales

#### **UA-5.1. Hors secteur UAf :**

- **Dans une bande de 20 m de profondeur** à compter de l'alignement\* des voies, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales et sur une épaisseur bâtie minimum de 8 m.
- **Au-delà de la bande de 20 m** définie ci-dessus, les constructions pourront être édifiées au maximum sur une limite séparative \* latérale.
- A l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives de fond de terrain\*.

**UA-5.2. En secteur UAf,** l'implantation est autorisée sur l'ensemble des limites séparatives.

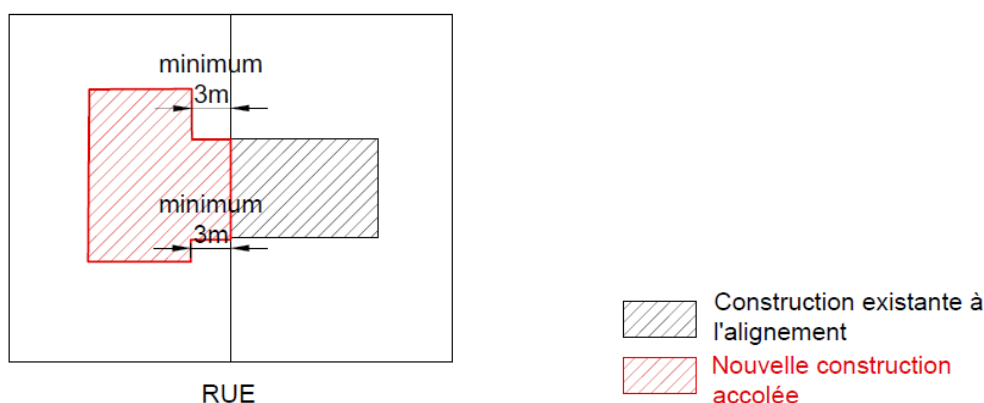
**UA-5.3.** En cas de retrait \*, les distances minimales à respecter sont calculées de la façon suivante :

- Façade avec baies(s)\* : 8 m en limite séparative latérale\*, portés à 10 m en limite séparative de fond\*.
- Façade sans baie\* : 3 m en limite séparative latérale\*, portés à 5 m en limite séparative de fond \*.

**UA-5.4.** Une implantation des constructions sur toutes limites séparatives\* est admise en cas d'accolement à une construction en bon état\* et régulièrement édifiée, située sur le terrain limitrophe et déjà implantée sur la limite séparative\*.

Cette disposition n'autorise pas pour autant une implantation sur plus d'une limite séparative au-delà de la bande de 20 m de profondeur, hors du secteur UAf.

La construction nouvelle ne devra pas avoir de dimensions supérieures à la façade\* de la construction sur laquelle elle s'adosse (hauteur\* et longueur), sur une profondeur de 3 m comptés perpendiculairement à la limite séparative\*.



**UA-5.5.** Les façades\* des constructions implantées sur limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : sans baie\*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

**UA-5.6.** A l'exception de la catégorie « autres équipements recevant du public », l'implantation des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

### Dispositions particulières

**UA-5.7.** Une implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire en limite d'un terrain inscrit en zone UC. Dans ce cas, la marge de recul\* des constructions sera au moins égale à :

- Façade avec baies(s)\* : 10 m,
- Façade sans baie\* : 5 m.

**UA-5.8.** Dans le cas de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration dans les gabarits existants sont autorisés,
- les travaux d'extension\* et de surélévation\* peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants de la construction initiale ou en retrait de ses derniers. Cette dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

Aucune baie\* nouvelle ou agrandissement de baie\* existante ne peut être réalisé sans respecter les dispositions précédentes relatives aux retraits\* prévus ci-dessus.

**UA-5.9.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

**UA-5.10** Dans le cas de constructions à destination exclusive de commerce/artisanat/service d'une hauteur maximum de 4,5 m, l'implantation est autorisée sur l'ensemble les limites séparatives, sauf dans le cas de limites avec un terrain bâti de la zone UC.

## ► Article UA-6 : Implantation \* des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

### Champ d'application

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

- les éléments de modénature \*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, ou par des éléments d'architecture, ou par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article. Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

### **Dispositions générales**

**UA-6.1.** Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades \* doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade \* avec baie(s) \* : la distance doit être au moins égale à 10 m,
- En cas de façades \* sans baie \* : la distance doit être au moins égale à 4 m.

**UC-6.2.** La distance minimale entre une construction principale et une annexe \* doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade de construction principale\* avec baie(s)\* : la distance doit être au moins égale à 5 m ;
- Dans les autres cas : la distance doit être au moins égale à 2 m.

**UA-6.3.** Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*.

### **Dispositions particulières**

**UA-6.4.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

## **► Article UA-7 : Emprise au sol\* des constructions**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol \* dans le lexique.

### **Dispositions générales**

**UA-7.1. A l'intérieur d'une bande de 20 m** de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement\*, l'emprise maximale des constructions est fixée à :

- 80 % de cette partie de terrain\* ;
- portés à 100 % pour des constructions à destination autre que du logement, et ne dépassant pas une hauteur totale de 4 m.

**UA-7.2. Au-delà d'une bande de 20 m** de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement\*, l'emprise maximale des constructions est fixée à :

- 40 % de cette partie de terrain\* ;
- portés à 60 % pour les rez-de-chaussée à destination autre que du logement, et ne dépassant pas une hauteur totale de 4 m.

**UA-7.3. En secteur UAf**, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 80% de la surface totale de l'unité foncière\*.

**UA-7.4.** Une seule annexe\* est autorisée par unité foncière\*.

**UA-7.5.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

**UA-7.6.** Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*.

## ► Article UA-8 : Hauteur\* des constructions

### Champ d'application

La hauteur\* de la construction est calculée à partir du terrain naturel\* avant travaux, sauf en sous-secteurs indicés « i » où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur \* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m de hauteur et à condition d'être traités à claire-voie.

### Dispositions générales

**UA-8.1.** La hauteur \* totale des constructions ne peut pas dépasser 16 m.

**UA-8.2.** Il est exigé une hauteur\* minimale de 11 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut pour les constructions implantées dans une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement\*.

### Dispositions particulières

**UA-8.3.** Dans le secteur UAf, la hauteur \* totale des constructions ne peut pas dépasser 10 m.

**UA-8.4.** Hors du secteur UAf, à l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement\*, les hauteurs maximales sont majorées de 3 m dans le cas d'une construction nouvelle qui s'adosse à une construction limitrophe existante d'une hauteur totale supérieure à 19 m.

Cette disposition s'applique sur une longueur de façade de 20 m maximum depuis la limite avec la construction existante générant cette disposition. Le dernier niveau est implanté avec un recul d'au moins 1,5 m par rapport à la façade.

**UA-8.5.** Hors du secteur UAf, les hauteurs maximales sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone UC, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

**UA-8.6.** Pour une construction existante\* à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur\* est supérieure à la hauteur \* maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit sont permis,
- les travaux d'extension\* doivent respecter les hauteurs\* maximales fixées par le présent règlement. Si la hauteur de la construction existante dépasse 19 m, une majoration de 3 m des hauteurs maximales est admise, sur une longueur maximum de 10 m.

Pour les extensions ou surélévation, la dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

**UA-8.7.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

**UA-8.8.** Pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*, la hauteur \* maximale des constructions est fixée à 16 m.

## Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

## ► Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\*

### UA-9.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la topographie du lieu, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

**UA-9.2.** La composition des constructions en second rang doit permettre de préserver l'intimité et de conserver voire de renforcer la qualité environnementale des cœurs d'îlots.

### **UA-9.3 Traitement des façades**

Toutes les façades \* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes, notamment en étant construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du bâti environnant.

Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation de parking, il ne pourra y avoir de mur aveugle le long de l'emprise publique\* : celui-ci devra faire l'objet d'un traitement particulier avec des transparences.

Les volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur.

Les façades doivent être traitées de façon à éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures. tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements.

Les descentes d'eaux pluviales, les coffrets et éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions.

Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures et leurs éventuels édicules techniques, devront être traitées avec autant de soin que les autres façades.

Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les extracteurs d'air, les groupes de climatisation et les antennes paraboliques seront mutualisés et disposés en toiture.

### **UA-9.4. Traitement des constructions d'angle**

Les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. A ce titre, les constructions doivent être traitées par leur volumétrie, leur implantation, leur aspect extérieur etc, comme un élément d'un ensemble participant à la confortation de l'espace public, en tenant compte de la dimension et de la configuration dudit espace public. En cas de recul\* de la construction par rapport à l'alignement\*, la marge de recul\* doit être traitée de façon à participer harmonieusement à la composition et l'ordonnement de l'espace public. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

### **UA-9.5. Aspect des matériaux et couleurs :**

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que les constructions dialoguent avec leur environnement.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, le choix et la mise en œuvre des matériaux apparents doivent leur permettre de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (notamment les parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur l'extérieur des constructions et des clôtures \*.

La façade sur rue ou autre espace public d'une construction en meulières, même non repérée au titre du patrimoine remarquable, devra être conservée et ne pourra faire l'objet d'isolation par l'extérieur.

### **UA-9.6. Couronnement des constructions**

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction et présenter une simplicité de volume.

Pour les toitures à double pentes, celles-ci seront comprises entre 25° et 60°.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux de couverture des annexes\* doivent privilégier les mêmes les matériaux de couvertures que la construction principale.

Les édicules techniques (cheminées, conduits, machineries d'ascenseurs) doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau, sauf dans le cas de modification de constructions existantes. Les gardes-corps de sécurité ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel et à s'intégrer parfaitement à la construction. Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de toiture et être encastrés dans l'épaisseur de toiture.

#### **UA-9.7. Façades commerciales et rez de chaussée commercial**

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

#### **❖ Clôtures**

**UA-9.8. La hauteur des clôtures**, exception faite des piliers doit être au plus égale à 2,00 mètres mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement).

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 m pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt si des conditions de sécurité le justifient.

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans la clôture\* ou dans la construction.

#### **UA-9.9. Clôture en limite de voie**

L'aspect et la couleur des clôtures \* et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions présentes sur le terrain. L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

Sur toutes les clôtures \* en bordure de voies, sont interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

En limite de voie et dans la marge de recul, les clôtures doivent être ajourées a minima sur la moitié de leur surface. Elle peuvent être doublées uniquement par des végétaux.

Les portails d'accès devront avoir une largeur comprise entre 2,5 m et 4 m.

#### **UA-9.10. Clôture en limite séparative**

Les clôtures peuvent être pleines. Si elles sont ajourées de plus de 50%, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haie vives, végétation grimpante sur grillage...)

En limites de cœurs d'îlot à préserver, ou d'espaces verts protégés identifiés au plan de zonage, les clôtures ne peuvent être pleines et doivent faire l'objet d'un traitement végétal.

La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres\* voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 x 15 cm.

Les haies et les clôtures\* devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement des eaux de surface.

#### **Dispositions particulières**

#### **❖ Interventions sur les constructions existantes\***

**UA-9.11. Matériaux et aspect des façades des constructions existantes\***

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (notamment les modénatures, corniches, volets, et céramique de façade, ...).

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général des façades sur espace public.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur, celle-ci doit préserver les caractéristiques de la façade.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leurs formes et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

**UA-9.12. Ravalement des constructions**

Dans le cas de ravalements donnant lieu à des modifications de l'aspect extérieur des façades doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

**UA-9.13. Performances énergétiques des constructions existantes\***

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades\* et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement, et modénatures).

**UA-9.14. Les clôtures existantes des constructions existantes\***

Les travaux d'entretien et d'aménagement (élargissement d'un portail) sur des clôtures existantes, **peuvent** être réalisés en conservant les proportions et l'aspect d'origine de la clôture.

**UA-9.15. Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif des déchets et installations techniques**

Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt général ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, dès lors que des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

**► Article UA-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

**UA-10.1.** La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou complètes pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

**UA-10.2.** La démolition des clôtures et murs de clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.



**UA-10.3.** La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

**UA-10.4.** Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragées à protéger inventoriés comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations \* sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration\* de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

**UA-10.5.** La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

**UA-10.6.** Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

**UA-10.7.** Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

**UA-10.8.** L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sauf si cette technique s'accorde et respecte le système constructif et les matériaux d'origine et s'avère pertinente au regard du développement durable, sans menacer la pérennité du bâti.

### ► Article UA-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

### ► Article UA-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres\*, de plantation\*, d'aire de jeux et de loisirs

#### Dispositions générales

**UA-12.1.** Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10% de la surface du terrain traité en espaces verts de pleine terre.

**UA-12.2. En secteur UAf,** au moins 10% de la surface du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

**UA-12.3.** Les exigences d'espaces verts ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

#### Plantations \* et aménagements paysagers

**UA-12.4.** Les espaces libres\* et en particulier la marge de recul\*–doivent faire l'objet d'une composition paysagère comprenant des éléments végétaux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager\* des espaces libres\* doit de manière cumulative :

- tenir compte de l'échelle du terrain\* et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés \* des terrains \* voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article-14, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

**UA-12.5.** Les surfaces libres\* (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées\*) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre \* par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>.

**UA-12.6.** Les espaces verts\* doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée intégrant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

**UA-12.7.** Dès lors que les espaces verts\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

**UA-12.8.** Les arbres\* doivent être plantés dans une fosse de plantation au moins égal à 10 m<sup>3</sup>. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

**UA-12.9.** Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

#### Les aires de stationnement et leurs accès :

**UA-12.10.** Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

#### **Dispositions particulières**

**UA-12.11.** Dans le cas de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation des constructions sont admis, dans le respect des dispositions de l'article 8.

**UA-12.12.** Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives prévues au présent article.

### ► **Article UA-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **Dispositions générales**

**UA-13.1.** Dans le cas d'une toiture végétalisée\*, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

#### Les espaces verts communs des ensembles résidentiels

**UA-13.2.** Les espaces verts communs des ensembles résidentiels localisés au plan de zonage doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à une recomposition paysagère servant l'ensemble du projet d'aménagement.

La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres\* et espaces verts\*.

#### Arbres remarquables :

**UA-13.3.** L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc du sol).

Aucun exhaussement\* de sol de plus de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

**UA-13.4.** En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain\* d'un arbre qui pourra à terme offrir un développement équivalent et si possible de même essence. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm,
- ou arbre de grand développement \* d'au moins 15 m à l'âge adulte.

**UA-13.5. Principe d'alignements d'arbres :** Leur suppression est interdite.

Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence dans les cas suivants :

- afin de s'adapter à leur développement,
- en cas d'une expertise phytosanitaire,
- pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs, ~~ou~~
- pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans ces cas, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

La fiche de chaque alignement d'arbre présente le détail des modalités de maintien ou d'adaptation de ces alignements en annexe du règlement.

## ► Article UA-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement annexé au PLU.

### Dispositions générales

**UA-14.1.** L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière\*.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain, Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. La règle est le zéro rejet vers le réseau public. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

**UA-14.2.** Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées (supérieures à une pluie courante) afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doit être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain\*. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à 1l/s/ha. Pour les terrains inférieurs à 1 ha, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 1l/s. Pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**UA-14.3.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière\* doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts\* de pleine-terre et perméables, toitures végétalisées\* ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

**UA-14.4.** Les espaces libres\* artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

**UA-14.5.** Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

**UA-14.6.** Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débouage, déshuilage,...).

**UA-14.7.**—Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

**UA-14.8.** Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur domaine public. Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméables (balcon, cour, allée ...) doivent être collectées.

**UA-14.9.** Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

#### Dispositions particulières

**UA-14.10.** Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

**UA-14.11.** Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de calcaire, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est à limiter. Elle est toutefois possible dans la couche végétale supérieure de manière à favoriser l'évapotranspiration. Néanmoins pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

**UA-14.12.** Dans les zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux (indiquées dans la carte en annexe du règlement), il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet. L'infiltration superficielle est à proscrire au droit des fondations des constructions

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### ► Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations\*, le nombre total des places\* de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places\* commandées\* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places\* à réaliser
- Le calcul des places\* de stationnement sera effectué :
  - dès la première tranche entamée de surface de plancher\*
  - et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 1,2 places\* par logement x 4 logements = 4,8 places\*, soit 5 places\*, ou bien 1,2 places\* par logement x 2 logements = 2,4 places\*, soit 2 places\*).

#### UA-15.1 Dispositions générales

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

##### **UA-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :**

Les dimensions des places\* de stationnement sont les suivantes :

Les places\* créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (hors places\* pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement du nombre de véhicules correspondant aux normes indiquées pages suivantes.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, et en application de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes de ces commerces, ne peut excéder les trois quart de la SdP des bâtiments affectés au commerce.

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

Au moins 30 % des places doivent être réalisées à l'intérieur du volume bâti. Cette règle ne s'applique pas aux destinations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.

Pour toute construction nouvelle, des places\* de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, et le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite, les livraisons (déchargements, chargements, manutentions).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une station de transport en commun structurant repérée sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE TC** » dans les tableaux suivants.

**SdP = Surface de Plancher\***

Destination* de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	<b>Hors zone TC</b> : 1,2 place* par logement <b>Zone TC</b> : 1 place* par logement	Pas de norme plafond.
Logement social*	0,5 place* par logement	
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	<b>Hors zone TC</b> : 1 place* / 3 chambres <b>Zone TC</b> : 0,5 place* / 3 chambres	
Bureaux	1 place* par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SdP r*	<b>Hors zone TC</b> : 1 place*/50 m <sup>2</sup> de SdP* <b>Zone TC</b> : 1 place*/60 m <sup>2</sup> de SdP*
Commerces de détail, artisanat et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Il n'est pas fixé de norme : - Jusqu'à 190 m <sup>2</sup> de SdP* - Jusqu'à 400 m <sup>2</sup> de SdP* sur un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » - Au-delà de 190 m <sup>2</sup> de SdP* hors « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » ou au-delà de 400 m <sup>2</sup> sur « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » en cas de construction neuve, ou au-delà de 1 000 m <sup>2</sup> sur « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » en cas d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU en vigueur :: - 1 place* pour les premiers 200 m <sup>2</sup> de SdP, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m <sup>2</sup> , portée à 150 m <sup>2</sup> en zone UAf.	Pas de norme plafond
Hébergement hôtelier et touristique	0,15 place* par chambre	Pas de norme plafond.
Restauration	1 place pour les premiers 120 m <sup>2</sup> de SdP*, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m <sup>2</sup>	Pas de norme plafond.
Entrepôt	- 1 place* par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SdP* en zone UA 1 place* par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SdP* en zone UAf	Pas de norme plafond
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

Concernant les aires de livraison, il convient de se référer à l'article 15.3.

**UA-15.1.2. Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions doivent respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L111-14-2 et 3, L111-14-3-1 et 2 notamment).

**UA-15.1.3. Normes de stationnement des vélos**

Des places\* de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation\*.

Pour toute construction nouvelle ou extension\* d'une construction existante\*, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de SP pour les autres destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m<sup>2</sup> :

Destination* de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social*	1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale totale de 3 m <sup>2</sup>
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la SdP * dédiée à l'hébergement
Bureaux	1,5m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SdP
Artisanat Commerces de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Jusqu'à 500 m <sup>2</sup> de SdP* : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 500 m <sup>2</sup> de SdP* : 1 place* par tranche complète de 200 m <sup>2</sup> de SdP + 1 place pour visiteurs.
Hébergement hôtelier et touristique	5 m <sup>2</sup> par tranche de 1000 m <sup>2</sup> de SdP
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Entrepôt	5 m <sup>2</sup> par tranche de 1000 m <sup>2</sup> de SdP
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)  Avec un minima de 1 place* (1,5 m <sup>2</sup> ) par tranche de 200 m <sup>2</sup> entamée
Ecoles primaires	1 place* (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 12 élèves.
Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur	1 place* (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 5 élèves.

**UA-15.2 Dispositions particulières****Normes de stationnement pour les constructions existantes\***

**UA-15.2.1** Quelle que soit la nature de l'opération réalisée sur une construction existante, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des normes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**UA-15.2.2** En cas de changement de destination\* ou de nature d'activité, le nombre de places\* doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination\* ou le nouvel usage.

Cependant, il n'est pas exigé la création de places\* de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation\*, restauration\*, surélévation\*, aménagement et extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation.

Dans le cas divisions foncières, il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.

**UA-15.2.3** Pour les véhicules motorisés en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places\* de stationnement nécessaires sur le terrain\*, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à réaliser celles-ci à proximité de son opération

- soit sur un terrain\* lui appartenant et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places\* dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **UA-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons**

#### **Modalités de réalisation pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doit être recherché sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

Pour les constructions neuves à destination de bureaux, entrepôt, industrie, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être aménagée par tranche complète de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions neuves à destination de commerce ou d'artisanat, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons et/ou une aire de manutention doit être aménagée par tranche entamée de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher non compris les surfaces de réserve.

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m<sup>2</sup>

### **UA-15.4 Mutualisation des places de stationnement**

#### **UA-15.4.1. Mutualisation des places de stationnement**

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :

- la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;
- le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places ;
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la banalisation, le foisonnement\* et la mutualisation\* des places des différentes typologies de destinations

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisé et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

#### **UA-15.4.2. Mutualisation des places de stationnement pour les espaces de déchargement et les aires de livraisons**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des industries, commerces, entrepôts ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

## SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ► Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains\* par les voies publiques\* ou privées\* et d'accès\* aux voies publiques\*

#### Conditions de desserte des terrains\* par des voies publiques\* ou privées\*

**UA-16.1.** Tout terrain\* doit être desservi par une voie publique\* ou privée\*, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination\* des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**UA-16.2.** La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension\* d'une construction existante\* sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès\* projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

**UA-16.3** Les voies à créer doivent à la fois :

- avoir des caractéristiques répondant à leur destination\* et à l'importance de leur trafic ;
- permettre le cheminement sécurisé des piétons sur une largeur minimum d'1,40 m ;
- pour les voies en impasse d'une longueur de 50 m et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y faire demi-tour.

#### Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public

**UA-16.4.** Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès\*. Ils doivent être éloignés des carrefours existants, virages et autres lieux où la visibilité est mauvaise.

**UA-16.5.** Les caractéristiques des accès\* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

**UA-16.6.** Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 2,5 m de largeur sur une voie ouverte à la circulation.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 2,5 m en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

La longueur du bateau d'accès ne pourra dépasser 3 m en limite de propriété, correspondant à 5 m sur le linéaire de bordures abaissées (rampants compris), sauf pour les constructions et installation à vocation d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

**UA-16.7.** Pour chaque façade d'un terrain, il est autorisé :

- 1 seul accès carrossable pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure à 20 m ;
- 2 accès carrossables maximum pour les terrains ayant une largeur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- au-delà de 40 m de façade, il est autorisé 1 nouvel accès carrossable tous les 15m de façade de terrain, sans dépasser 3 accès carrossables par façade de terrain.

**UA-16.8.** Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain\* est situé à l'angle de deux voies, l'accès\* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

**UA-16.9.** L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :



- des aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics : dispositifs de signalisation, et d'éclairage public, supports de réseaux, élément de mobilier urbain ...
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- du positionnement des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

**UA-16.10.** Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

**UA-16.11.** Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

### ► Article UA-17 : Conditions de desserte des terrains\* par les réseaux

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

#### Alimentation en eau potable

**UA-17.1.** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur.

**UA-17.2.** Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées

**UA-17.3.** A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans le sol, directement ou via un puisard, dans le milieu naturel ou dans un réseau pluvial est interdite.

#### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

**UA-17.4.** Toute construction, aménagement ou installation, extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démolé, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

**UA-17.5.** Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

**UA-17.6.** En l'absence de réseau, seules les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à conditions qu'elles soient équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

**UA-17.7.** L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié.

#### **Les eaux usées non domestiques**

**UA-17.8.** Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

**UA-17.9.** Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

**UA-17.10.** Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement

### **Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

**UA-17.11.** Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain\* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UA-17.12.** Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UA-17.13.** Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

### **Gestion des déchets**

**UA-17.14.** Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires ou d'un ou plusieurs locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

Ces espaces doivent être fermés ou a minima couverts pour toute construction comportant au moins 3 logements. Leurs emplacements doivent permettre la manipulation aisée des bacs et l'absence de stockage sur l'espace public.

Pour toute construction comportant au moins 3 logements, la surface totale minimale de ces espaces clos ou couverts doit respecter les règles suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5,5 m<sup>2</sup> + 0,35 m<sup>2</sup>x nombre de logements,
- Pour les constructions comportant 20 logements ou plus : 8 m<sup>2</sup> + 0,225 m<sup>2</sup> x nombre de logements.

Le résultat obtenu sera arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

**UA-17.15.** Pour toute opération nouvelle comportant au moins 20 logements, une aire de présentation des bacs à la collecte doit être prévue en bordure immédiate de l'emprise publique. Sa surface minimum correspond au tiers de la surface de l'espace de stockage des déchets défini à l'article UA-17-14.

**UA-17.16.** Si l'opération bénéficie de la collecte pneumatique ou de conteneurs enterrés, elle n'est pas soumise aux prescriptions des articles UA-17.14 et UA-17.15.

**UA-17.17.** Toute construction comportant au moins 3 logements, doit prévoir l'aménagement d'un local pour le stockage des déchets encombrants, facilement accessible. Celui-ci doit respecter les surfaces minimums suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m<sup>2</sup> minimum
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

### **Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

**UA-17.18.** Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UA-17.19.**—A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion, en vertu du Code de la construction et de l'habitation (art. R111-14). Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

## ZONE UB

**Les secteurs indicés « i »** correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]\*.

Les règles suivantes sont complétées par les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites suivants, avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle
- Blanqui- Port à l'Anglais
- Lagaisse-Stalingrad-Cleveaux
- Kommer

Pour avoir une lecture complète du règlement, il convient de se référer aussi aux « Dispositions générales » et au « Lexique », présentés page 4 et suivantes.

Pour compléter l'information des pétitionnaires sur les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, des cartes sont disponibles en annexes.

*Les termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 8 du titre 1 ; les schémas explicatifs figurant en regard de certaines règles écrites sont donnés à titre indicatif et n'ont aucune valeur réglementaire.*

### SECTION 1 : DESTINATION\* DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ► Article UB-1 : Destinations\*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination\* de commerce de gros et d'industrie ;
- En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement ou avec un recul\* maximum de 4 m, et le long d'un « linéaire de commerce, artisanat et services » repéré sur le plan de zonage, les changements de destination\* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations\* autres que :
  - ✓ les commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du règlement;
  - ✓ les activités de restauration ;
  - ✓ les activités artisanales ;
  - ✓ les équipements d'intérêt collectif et services publics\*.
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination\* autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public , et les décharges ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'installation permanente de résidences mobiles ou démontables constituant ou non un habitat permanent, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain\* ;
- les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone.

### ► Article UB-2 : Destinations\*, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- Les constructions à destination\* d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ être nécessaires à une construction à destination\* d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics\* autorisée dans la zone et implantée sur la même unité foncière\*;
  - ✓ ne pas dépasser 50% de la surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
- les installations classées\* pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration autres que celles mentionnées à l'article UB-1 et à condition d'être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qui ne portent pas atteinte à son caractère ;
- dans les « secteurs de contrôle de la taille des logements », repérés au document graphique ci-après et reporté au plan de zonage, pour toute opération visant à créer 3 logements et plus (y compris le logement d'origine), 60 % des logements de l'opération doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

**Secteurs de contrôle de la taille des logements en zone UB**  
 (n°35 au n°45 boulevard de Stalingrad ; n°63 au n° 75 avenue Rouget de Lisle ;  
 du n°78 au 86, du 106 au 108 et du 114 au 120 et le n°146 rue Constant Coquelin)



- dans les secteurs indicés « i », les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine (cf.annexes du PLU ) ; ce sont les règles les plus contraignantes qui s'imposent.

### ► Article UB-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Dans le secteur de mixité sociale figurant sur le document graphique, pour toute opération développant une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de logements, 40% de la surface de plancher destinée à l'habitat doit être affectée à des logements bénéficiant du concours financier de l'Etat, non compris les prêts locatifs intermédiaires (PLI) ainsi que les logements locatifs intermédiaires (LLI).

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation\* des constructions

#### ► Article UB-4 : Implantation\* des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques \* existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- voies privées\* existantes à la date d'approbation du PLU, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées\* nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - être ouvertes à la circulation automobile publique,
  - ne pas être en impasse \*,
  - avoir une largeur minimale de 8 m.

Les autres voies privées\* ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

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

- les éléments de modénature\*, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur-;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- en cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade\* ou dans le paysage,
- au regard des règlements de voirie communal et départemental.

##### Dispositions générales

**UB-4.1.** Les constructions doivent être implantées à l'alignement\* ou avec un recul\* minimum de 4 m.

**UB-4.2.** Le long des voies et emprises publiques inférieures à 8 m de large, les constructions doivent être implantées en recul\* minimum de 3 m.

**UB-4.3.** En cas de niveau en attique\*, cette partie de la construction doit être implantée avec un recul\* minimum de 1,5 m, porté à 2,5 m le long de la RD5, par rapport à la verticale de la façade\* orientée vers l'emprise publique\*.

**UB-4.4.** Les éléments de modénature \* et les balcons saillants sur l'espace public doivent être situés à 5 m de haut minimum par rapport au niveau du trottoir et ne doivent pas dépasser 0,80 m de profondeur (et sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public).

**UB-4.5.** Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris Express.

##### Dispositions particulières

**UB-4.6.** Dans le cas de construction possédant un linéaire de façade\* sur rue d'au moins 20 m de longueur, un recul\* partiel de construction est obligatoire sur au moins 20 % du linéaire de la façade\*, en une ou plusieurs sections. Celui-ci doit être compris entre 2 m et 6 m de profondeur. En cas de terrain d'angle les façades donnant sur chaque rue sont prise en compte de façon distincte (hors pan coupé).

**UB-4.7.** Dans le cas de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration dans les gabarits existants sont autorisés,
- les travaux d'extension\* et de surélévation\* peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants de la construction initiale ou en retrait de ses derniers. Cette dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

**UB-4.8.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

## ► Article UB-5 : Implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives

### Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain\* qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UB-4.

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

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

### Dispositions générales

**UB-5.1.** Les constructions pourront être édifiées au maximum sur une limite séparative\* latérale.

**UB-5.2.** Les constructions implantées sur un « linéaire de commerce, artisanat et services » peuvent être édifiées en limites séparatives latérales ou en retrait.

**UB-5.3.** A l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives de fond de terrain\*.

**UB-5.4.** En cas de retrait\*, les distances minimum à respecter sont calculées de la façon suivante :

- Façade avec baies(s)\* : la hauteur\* comptée à l'égout du toit (H) avec un minimum de 8 m, porté à 10 m en limite séparative de fond\* et en limite avec un terrain\* situé en zone UC
- Façade sans baie\* : la moitié de la hauteur\* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 4 m, porté à 6 m en limite séparative de fond\* et en limite avec un terrain\* (\*) situé en zone UC.

**UB-5.5.** Les annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative\* ou en respectant un retrait\* minimum de 1 m.

**UB-5.6.** En limite séparative\* la longueur maximale de chaque pignon est fixée à 14 m.

**UB-5.7.** Les façades\* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : sans baie\*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

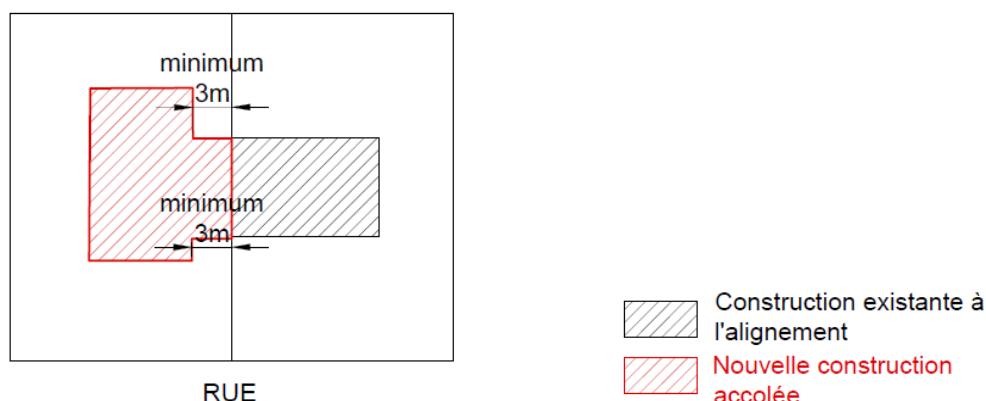
**UB-5.8.** Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et pour celles nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express et dont la hauteur est au plus égale à 3,50 m, l'implantation en limite séparative latérale est libre.

### Dispositions particulières

**UB-5.9.** Une implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire en limite de zone UC.

**UB-5.10.** Dans tous les cas, une implantation des constructions en limite séparative\* est admise en cas d'adossement à une construction existante sur le terrain limitrophe, en bon état\* et régulièrement édifiée. La construction nouvelle

ne devra pas avoir de dimensions supérieures à la façade\* de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur\* et longueur), sur une distance minimum de 3 m comptés perpendiculairement à la limite séparative\*. Cette disposition n'autorise pas pour autant une implantation sur plus d'une limite séparative.



**UB-5.11.** Dans le cas de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration dans les gabarits existants sont autorisés,
- les travaux d'extension\* et de surélévation\* peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants de la construction initiale ou en retrait de ses derniers. Cette dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

Aucune baie\* nouvelle ou agrandissement de baie\* existante ne peut être réalisé sans respecter les dispositions précédentes relatives aux retraits\* prévus ci-dessus.

**UB-5.12.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

## ► Article UB-6 : Implantation\* des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

### Champ d'application

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

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, ou par des éléments d'architecture, ou par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

### Dispositions générales

**UB-6.1.** Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade\* avec baie(s)\* : la distance doit être au moins égale à 12 m,
- En cas de façades\* sans baie\* : la distance doit être au moins égale à 5 m.

**UB-6.2.** La distance minimale entre une construction principale et une annexe\* doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade\* avec baie(s)\* : la distance doit être au moins égale à 4 m ;

- En cas de façades\* sans baie\* :: la distance doit être au moins égale à 2 m.

**UB-6.3.** Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*.

### **Dispositions particulières**

**UB-6.4.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

## **► Article UB-7 : Emprise au sol\* des constructions**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol\* dans le lexique.

### **Dispositions générales**

**UB-7.1. Le long de la RD5, en mitoyenneté de la RD5 :**

- **A l'intérieur d'une bande de 25 m** de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement\* avec la RD5, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 70% de cette partie de terrain\* ;
- **Au-delà d'une bande de 25 m** de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement\* avec la RD5, l'emprise maximum des constructions est fixée à 40% de cette partie de terrain\*.

**UB-7.2. Sur le reste de la zone UB,** l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50% de la surface totale de l'unité foncière\*.

**UB-7.3.** Une seule annexe \* est autorisée par unité foncière\*.

**UB-7.4.** Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain\*.

### **Dispositions particulières**

**UB-7.5.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

## **► Article UB-8 : Hauteur\* des constructions**

### **Champ d'application**

La hauteur\* de la construction est calculée à partir du terrain naturel\* avant travaux, sauf en sous-secteurs indicés « i » où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur \* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m de hauteur et à condition d'être traités à claire-voie.

**UB-8.1. Dans une bande de 25 m** de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement\*, la hauteur\* maximum des constructions ne pourra excéder la distance la plus courte comptée horizontalement par rapport à l'alignement\* opposé, sans dépasser 25 m au faîtage\* ou à l'acrotère\* le plus haut, à l'exception de la rue Armangot où la hauteur ne pourra excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

Au-dessus de 19 m de hauteur\* de façade\*, le traitement en comble\* ou en attique\* est obligatoire.

**UB-8.2. Au-delà d'une bande de 25 m** de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement\*, la hauteur\* des constructions est limitée à 16 m au faîtage\* ou à l'acrotère\* le plus haut.

Au-dessus de 13 m de hauteur\* de façade\*, le traitement en comble\* ou en attique\* est obligatoire.



**UB-8.3.** Sur la rue Lagaisse et entre la rue Raphaël et la RD5, la hauteur\* totale des constructions implantées en second rang ne peut pas dépasser 13 m au faîtage\* ou à l'acrotère\* le plus haut, en tout point de la construction. Le traitement en comble\* ou en attique\*, combles mansardés\* exclus, est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur\* de façade\*.

**UB-8.4.** La hauteur des constructions situées au-delà de la bande de 25 m définie ci-dessus ne peut excéder la hauteur des constructions situées dans cette bande de 25 m.

**UB-8.5.** Pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*, la hauteur\* maximale des constructions est fixée à 25 m.

### **Dispositions particulières**

**UB-8.6.** Les hauteurs maximales sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone UC.

**UB-8.7.** Pour une construction existante\* à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur\* est supérieure à la hauteur\* maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit sont permis,
- les travaux d'extension\* doivent respecter les hauteurs\* maximales fixées par le présent règlement.

**UB-8.8.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **► Article UB-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

#### **Dispositions générales**

**UB-9.1.** La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la topographie du lieu, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

**UB-9.2.** La composition des constructions en second rang doit permettre de préserver l'intimité et de conserver voire de renforcer la qualité environnementale des cœurs d'îlots.

#### **UB-9.3 Traitement des façades**

Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes, notamment en étant construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du bâti environnant.

Les constructions ayant une façade d'au moins 35 m de linéaire tournée sur le domaine public, doivent comporter une interruption :

- soit toute hauteur sur une profondeur minimum de 5 m ;
- soit un porche d'au moins 5 m de haut, sur la totalité de l'épaisseur du bâti.

La distance minimum de cette interruption est fixée à 5 m, portée à 8 m en cas de baie sur au moins une des façades induites.

Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation de parking, il ne pourra y avoir de mur aveugle le long de l'emprise publique\* : celui-ci devra faire l'objet d'un traitement particulier avec des transparences.

Les volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur.

Les façades doivent être traitées de façon à éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements.

Les descentes d'eaux pluviales, les coffrets et éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions.

Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures et leurs éventuels édicules techniques, devront être traitées avec autant de soin que les autres façades.

Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les extracteurs d'air, les groupes de climatisation et les antennes paraboliques sont mutualisés et disposés en toiture.

#### **UB-9.4. Traitement des constructions d'angle**

Les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. A ce titre, les constructions doivent être traitées par leur volumétrie, leur implantation, leur aspect extérieur etc, comme un élément d'un ensemble participant à la confortation de l'espace public, en tenant compte de la dimension et de la configuration dudit espace public. En cas de recul\* de la construction par rapport à l'alignement\*, la [marge de recul]\* doit être traitée de façon à participer harmonieusement à la composition et l'ordonnement de l'espace public. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

#### **UB-9.5. Aspect des matériaux et couleurs :**

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que les constructions dialoguent avec leur environnement.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, le choix et la mise en œuvre des matériaux apparents doivent leur permettre de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (notamment les parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur l'extérieur des constructions et des clôtures\*.

La façade sur rue ou autre espace public d'une construction en meulières, même non repérée au titre du patrimoine remarquable, devra être conservée et ne pourra faire l'objet d'isolation par l'extérieur.

#### **UB-9.6. Couronnement des constructions**

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction et présenter une simplicité de volume.

Pour les toitures à double pentes, celles-ci seront comprises entre 25° et 60°.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux de couverture des annexes\* doivent privilégier les mêmes les matériaux de couvertures que la construction principale.

Les édicules techniques (cheminées, conduits, machineries d'ascenseurs) doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau, sauf dans le cas de modification de constructions existantes. Les gardes-corps de sécurité ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel et à s'intégrer parfaitement à la construction. Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de toiture et être encastrés dans l'épaisseur de toiture.

**UB-9.7. Façades commerciales et rez de chaussée commercial**

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

❖ **Clôtures**

**UB-9.8. La hauteur des clôtures**, exception faite des piliers doit être au plus égale à 2 m mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement).

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 m pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt si des conditions de sécurité le justifient.

**UB-9.9.** Les portails d'accès voiture devront avoir une largeur comprise entre 2,50 et 4 m.

**UB-9.10.** Les coffrets techniques doivent être intégrés dans la clôture\* ou dans la construction.

**UB-9.11. Clôture en limite de voie**

L'aspect et la couleur des clôtures\* et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions présentes sur le terrain. L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

Sur toutes les clôtures\* en bordure de voies, sont interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

En limite de voie et dans la marge de recul, les clôtures doivent être ajourées à minima sur la moitié de leur surface. Elle peuvent être doublées uniquement par des végétaux.

**UB-9.12. Clôture en limite séparative**

Les clôtures peuvent être pleines. Si elles sont ajourées de plus de 50%, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haie vives, végétation grimpante sur grillage...).

En limites d'espaces verts résidentiels ou d'espaces verts protégés identifiés au plan de zonage, les clôtures ne peuvent être pleines et doivent faire l'objet d'un traitement végétal.

La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres\* voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 x 15 cm.

Les haies et les clôtures \* devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement des eaux de surface.

**Dispositions particulières****UB-9.13. Matériaux et aspect des façades des constructions existantes\***

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (notamment les modénatures, corniches, volets, et céramique de façade, ...).

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général, des façades sur espace public

En cas d'isolation thermique par l'extérieur, celle-ci doit préserver les caractéristiques de la façade.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

**UB-9.14. Ravalement des constructions\***

Dans le cas de ravalements donnant lieu à des modifications de l'aspect extérieur des façades doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

**UB-9.15. Performances énergétiques des constructions existantes\***

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades\* et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement, et modénatures).

**UB-9.16. Les clôtures existantes des terrains bâtis\***

Les travaux d'entretien et d'aménagement (élargissement d'un portail) sur des clôtures existantes, peuvent être réalisés en conservant les proportions et l'aspect d'origine de la clôture.

**UB-9.17. Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif des déchets et installations techniques**

Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt général ne sont pas soumises aux dispositions du présent article-dès lors que des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

**► Article UB-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

**UB-10.1.** La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

**UB-10.2.** La démolition des clôtures et murs de clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité, de salubrité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

**UB-10.3.** La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

**UB-10.4.** Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragées à protéger inventoriés comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations\* sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration\* de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

**UB-10.5.** La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

**UB-10.6.** Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

**UB-10.7.** Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

**UB-10.8.** L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sauf si cette technique s'accorde et respecte le système constructif et les matériaux d'origine et s'avère pertinente au regard du développement durable, sans menacer la pérennité du bâti.

### ► Article UB-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

## Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

### ► Article UB-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres\*, de plantation\*, d'aire de jeux et de loisirs

#### Dispositions générales

##### Dispositions quantitatives

**UB-12.1.** Au moins 20 % de la surface de terrain\* doit être traité en espaces verts de pleine terre.

**UB-12.2.** Le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre\* au moins 40 % de la surface du terrain\* située dans la marge de recul\* de la construction par rapport à l'emprise publique\*.

**UB-12.3.** Les exigences d'espaces verts ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

##### Plantations\* et aménagements paysagers

**UB-12.4.** Les espaces libres\*, et en particulier la marge de recul\*, doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager\* des espaces libres\* doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- tenir compte de l'échelle du terrain\* et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés\* des terrains (\*) voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4 14, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

**UB-12.5.** Les surfaces libres\* (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées\*) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre\* par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>.

Les espaces libres végétalisés doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée intégrant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

**UB-12.6.** Dès lors que les espaces verts\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

**UB-12.7.** Les arbres\* doivent être plantés dans une fosse de plantation au moins égal à 10 m<sup>3</sup>. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

**UB-12.8.** Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

**UB-12.9.** Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

**UB-12.10.** Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives prévues au présent article.

### **Dispositions particulières**

**UB-12.11.** Dans le cas de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation des constructions sont admis, dans le respect des dispositions de l'article 8.

## **► Article UB-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **Dispositions générales**

**UB-13.1.** Dans le cas d'une toiture végétalisée\*, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

#### **Les espaces verts à protéger**

**UB-13.2.** Les espaces verts à protéger doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel.

La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres\* et espaces verts\*.

**UB-13.3.** Aucune construction n'est autorisée à l'exception d'installations légères facilement démontables. Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximum de 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur\* totale n'excédant pas 2,50 m.

**UB-13.4.** La modification de l'état des terrains\* faisant l'objet de cette protection est admise à condition de conserver la même superficie d'espace vert\* et de maintenir son unité et son caractère. Elle devra contribuer à les mettre en valeur.

**UB-13.5.** L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres\* situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations\* existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement\* équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert\* protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

#### **Les espaces verts communs des ensembles résidentiels**

**UB-13.6.** Les espaces verts communs des ensembles résidentiels repérés sur le plan de zonage doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à leur recomposition paysagère servant l'ensemble du projet d'aménagement, mais à surface quantitativement égale.

La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

#### **Arbres remarquables :**

**UB-13.7.** L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Aucun exhaussement\* de sol de plus de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

**UB-13.8.** En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain\* d'un arbre qui pourra à terme offrir un développement équivalent et si possible de même essence. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement \* d'au moins 15 m à l'âge adulte.

**UB-13.9. Principe d'alignements d'arbres :** Leur suppression est interdite.

Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence dans les cas suivants :

- afin de s'adapter à leur développement,
- en cas d'une expertise phytosanitaire,
- pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs,
- pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans ces cas, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

La fiche de chaque alignement d'arbre présente le détail des modalités de maintien ou d'adaptation de ces alignements en annexe du règlement.

## ► Article UB-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement annexé au PLU.

### Dispositions générales

**UB-14.1.** L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière\*.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain, Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. La règle est le zéro rejet vers le réseau public. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

**UB-14.2.** Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées (supérieures à une pluie courante) afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doit être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain\*. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à 1l/s/ha. Pour les terrains inférieurs à 1 ha, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 1l/s. Pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**UB-14.3.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière\* doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts\* de pleine-terre et perméables, toitures végétalisées\* ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

**UB-14.4.** Les espaces libres\* artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

**UB-14.5.** Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

**UB-14.6.** Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débouillage, déshuilage,...).

**UB-14.7.** Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

**UB-14.8.** Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur domaine public. Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméables (balcon, cour, allée ...) doivent être collectées.

**UB-14.9.** Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

#### Dispositions particulières

**UB-14.10.** Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

**UB-14.11.** Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de calcaire, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est à limiter. Elle est toutefois possible dans la couche végétale supérieure de manière à favoriser l'évapotranspiration. Néanmoins pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

**UB-14.12.** Dans les zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux (indiquées dans la carte en annexe du règlement), il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet. L'infiltration superficielle est à proscrire au droit des fondations des constructions

### Sous-section 2.4. : Stationnement

#### ► Article UB-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

##### Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations\*, le nombre total des places\* de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places\* commandées\* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places\* à réaliser
- Le calcul des places\* de stationnement sera effectué :
  - dès la première tranche entamée de surface de plancher\*
  - et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 1,2 places\* par logement x 4 logements = 4,8 places\*, soit 5 places\* ; ou bien 1,2 places\* par logement x 2 logements = 2,4 places\*, soit 2 places\*).

##### UB-15.1 Dispositions générales

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

##### **UB-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :**

Les dimensions des places\* de stationnement sont les suivantes:

Les places\* créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (hors places\* pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement du nombre de véhicules correspondant aux normes indiquées pages suivantes.



Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, et en application de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes de ces commerces, ne peut excéder les trois quart de la SdP des bâtiments affectés au commerce.

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

Au moins 50 % des places doivent être réalisées à l'intérieur du volume bâti. Cette règle ne s'applique pas aux destinations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.

**Pour toute construction nouvelle**, des places\* de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, et le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite, les livraisons (déchargements, chargements, manutentions).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une station de transport en commun structurant repérée sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE TC** » dans les tableaux suivants.

**SdP = Surface de Plancher\***

Destination* de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	Hors zone TC : 1,2 place* par logement Zone TC : 1 place* par logement	Pas de norme plafond.
Logement social*	0,5 place* par logement	
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	Hors zone TC : 1 place* / 3 chambres Zone TC : 0,5 place* / 3 chambres	
Bureaux	1 place* par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SdP *	Hors zone TC : 1 place* / 50 m <sup>2</sup> de SdP * Zone TC : 1 place* / 60 m <sup>2</sup> de SdP *
Commerces de détail, artisanat et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Il n'est pas fixé de norme : - Jusqu'à 190 m <sup>2</sup> de SdP* - Jusqu'à 400 m <sup>2</sup> de SdP* sur un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » - Au-delà de 190 m <sup>2</sup> de SdP* hors « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » ou au-delà de 400 m <sup>2</sup> sur « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » en cas de construction neuve, ou au-delà de 1 000 m <sup>2</sup> sur « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » en cas d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU en vigueur - 1 place* pour les premiers 200 m <sup>2</sup> de SdP, puis 1 place par tranche supplémentaire de 100 m <sup>2</sup>	Pas de norme plafond
Hébergement hôtelier et touristique	0,15 place* par chambre	Pas de norme plafond.
Restauration	1 place pour les premiers 120 m <sup>2</sup> de SdP*, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m <sup>2</sup>	Pas de norme plafond.
Entrepôt	1 place* par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SdP*	Pas de norme plafond
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

Autres équipements recevant du public. Salles d'art et de spectacles. Centre de congrès et d'exposition et cinéma.	1 place* pour 5 visiteurs	Pas de norme plafond
--	---------------------------	----------------------

Concernant les aires de livraison, ils convient de se référer à l'article 15.3.

### UB-15.1.2. Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions doivent respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L111-14-2 et 3, L111-14-3-1 et 2 notamment).

### UB-15.1.3. Normes de stationnement des vélos

Des places\* de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation\*.

Pour toute construction nouvelle ou extension\* d'une construction existante\*, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de SdP pour les autres destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m<sup>2</sup> :

Destination* de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social*	1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale totale de 3 m <sup>2</sup>
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la SdP * dédiée à l'hébergement
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SdP
Artisanat Commerces de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:	- Jusqu'à 500 m <sup>2</sup> de SdP* : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 500 m <sup>2</sup> de SdP* : 1 place* par tranche complète de 200 m <sup>2</sup> de SdP + 1 place pour visiteurs.
Hébergement hôtelier et touristique	5 m <sup>2</sup> par tranche de 1000 m <sup>2</sup> de SdP
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Entrepôt	5 m <sup>2</sup> par tranche de 1000 m <sup>2</sup> de SdP
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public Centre de congrès et d'exposition et cinéma	Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Ecoles primaires	1 place* (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 12 élèves.
Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur	1 place* (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 5 élèves.

**UB-15.2 Dispositions particulières****Normes de stationnement pour les constructions existantes\***

**UB-15.2.1** Quelle que soit la nature de l'opération réalisée sur une construction existante, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des normes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**UB-15.2.2** En cas de changement de destination\* ou de nature d'activité, le nombre de places\* doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination\* ou le nouvel usage.

Cependant, il n'est pas exigé la création de places\* de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation\*, restauration\*, surélévation\*, aménagement et extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation.

Dans le cas de divisions foncières, il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.

**UB-15.2.3** Pour les véhicules motorisés, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places\* de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à réaliser celles-ci à proximité de son opération

- soit sur un terrain\* lui appartenant et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places\* dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**UB-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons****Modalités de réalisation pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doit être recherché sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

Pour les constructions neuves à destination de bureaux, entrepôt, industrie, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être aménagée par tranche complète de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions neuves à destination de commerce ou d'artisanat, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons et/ou une aire de manutention doit être aménagée par tranche entamée de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher non compris les surfaces de réserve.

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m<sup>2</sup>

**UB-15.4 Mutualisation des places de stationnement****UB-15.4.1. Mutualisation des places de stationnement**

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, aux conditions cumulatives suivantes que :

- la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;
- le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places ;

- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la banalisation, le foisonnement\* et la mutualisation\* des places des différentes typologies de destinations

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisée et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

#### **UB-15.4 .2. Mutualisation des places de stationnement pour les espaces de déchargement et les aires de livraisons**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des industries, commerces, entrepôts ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

## **SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **► Article UB-16 : Conditions de desserte des terrains\* par les voies publiques\* ou privées\* et d'accès\* aux voies publiques\***

#### **Conditions de desserte des terrains\* par des voies publiques\* ou privées\***

**UB-16.1.** Tout terrain\* doit être desservi par une voie publique\* ou privée\*, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination\* des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**UB-16.2.** La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension\* d'une construction existante\* sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès\* projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

**UB-16.3** Les voies à créer doivent à la fois :

- avoir des caractéristiques répondant à leur destination\* et à l'importance de leur trafic ;
- permettre le cheminement sécurisé des piétons sur une largeur minimum d'1,40 m ;
- pour les voies en impasse d'une longueur de 50 m et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y faire demi-tour.

#### **Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

**UB-16.4.** Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès\*. Ils doivent être éloignés des carrefours existants, virages et autres lieux où la visibilité est mauvaise.

**UB-16.5.** Les caractéristiques des accès\* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

**UB-16.6.** Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 2,5 m de largeur sur une voie ouverte à la circulation.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 2,5 m en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

La longueur du bateau d'accès ne pourra dépasser 3 m en limite de propriété, correspondant à 5 m sur le linéaire de bordures abaissées (rampants compris), sauf pour les constructions et installation à vocation d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

**UB-16.7.** Pour chaque façade d'un terrain, il est autorisé :

- 1 seul accès carrossable pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure à 20 m ;

- 2 accès carrossables maximum pour les terrains ayant une largeur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- au-delà de 40 m de façade, il est autorisé 1 nouvel accès carrossable tous les 15m de façade de terrain, sans dépasser 3 accès carrossables par façade de terrain.

**UB-16.8.** Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain\* est situé à l'angle de deux voies, l'accès\* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

**UB-16.9.** L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- des aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics : dispositifs de signalisation, et d'éclairage public, supports de réseaux, élément de mobilier urbain ...
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- du positionnement des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

**UB-16.10.** Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

**UB-16.11.** Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

## ► Article UB-17 : Conditions de desserte des terrains\* par les réseaux

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

### Alimentation en eau potable

**UB-17.1.** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur.

**UB-17.2.** Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### Assainissement des eaux usées

**UB-17.3.** A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans le sol, directement ou via un puisard, dans le milieu naturel ou dans un réseau pluvial est interdite.

#### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

**UB-17.4.** Toute construction, aménagement ou installation, extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démolé, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

**UB-17.5.** Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

**UB-17.6.** En l'absence de réseau, seules les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à conditions qu'elles soient équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

**UB-17.7.** L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié.

**Les eaux usées non domestiques**

**UB-17.8.** Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

**UB-17.9.** Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

**UB-17.10.** Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement

**Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

**UB-17.11.** Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain\* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UB-17.12.** Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UB-17.13.** Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

**Gestion des déchets**

**UB-17.14.** Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires ou d'un ou plusieurs locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

Ces espaces doivent être fermés ou a minima couverts pour toute construction comportant au moins 3 logements. Leurs emplacements doivent permettre la manipulation aisée des bacs et l'absence de stockage sur l'espace public.

Pour toute construction comportant au moins 3 logements, la surface totale minimale de ces espaces clos ou couverts doit respecter les règles suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5,5 m<sup>2</sup> + 0,35 m<sup>2</sup>x nombre de logements,
- Pour les constructions comportant 20 logements ou plus : 8 m<sup>2</sup> + 0,225 m<sup>2</sup> x nombre de logements.

Le résultat obtenu sera arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

**UB-17.15.** Pour toute opération nouvelle comportant au moins 20 logements, une aire de présentation des bacs à la collecte doit être prévue en bordure immédiate de l'emprise publique. Sa surface minimum correspond au tiers de la surface de l'espace de stockage des déchets défini à l'article UB-17-14.

**UB-17.16.** Pour les constructions neuves\* comportant au moins 3 logements situées dans les périmètres de développement de la collecte pneumatique ci-après, le raccordement au réseau de collecte actuel ou futur est obligatoire.

Un local dédié à la collecte des déchets doit également être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau de collecte pneumatique.

Les secteurs géographiques concernés sont la ZAC Rouget de Lisle, la ZAC Seine Gare Vitry, la ZAC Gare Ardoines, le secteur de la dalle Robespierre, le secteur Balzac (entre la rue Balzac, la rue Voltaire, la rue Grétilat et l'avenue du Général Malleret-Joinville), le secteur 8 mai 1945 (entre la rue Grétilat, la RD5, la rue Camille Groult et l'avenue de Choisy), le secteur Commune de Paris (secteur Les Montagnes et entre les rues Pierre et Marie Curie, la RD5, l'avenue de La Commune de Paris, la rue Mario Capra et la rue de la Petite Saussaie).

**UB-17.17.** Si l'opération bénéficie de la collecte pneumatique ou de conteneurs enterrés, elle n'est pas soumise aux prescriptions des articles UB-17.14 et UB-17.15.

**UB-17.18.** Toute construction comportant au moins 3 logements, doit prévoir l'aménagement d'un local pour le stockage des déchets encombrants, facilement accessible. Celui-ci doit respecter les surfaces minimums suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m<sup>2</sup> minimum

- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

### **Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

**UB-17.19.** Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UB-17.20.**—A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion, en vertu du Code de la construction et de l'habitation (art. R111-14). Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

## ZONE UC

Le règlement suivant comporte des dispositions particulières pour les **sous-zones UCf et UCp**.

**Les secteurs et sous-secteurs indicés « i »** correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation\*.

Les règles suivantes sont complétées par les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites suivants, avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle
- Lagaisse – Stalingrad - Cleveaux
- Kommer
- Ardoines
- Barbusse et Robespierre (Cœur de Ville)

Pour avoir une lecture complète du règlement, il convient de se référer aussi aux « Dispositions générales » et au « Lexique », présentés page 4 et suivantes.

Pour compléter l'information des pétitionnaires sur les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, des cartes sont disponibles en annexes.

*Les termes identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

### SECTION 1 : DESTINATION\* DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ► Article UC-1 : Destinations\*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination\* de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité forestière ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination\* autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public, et les décharges ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'installation permanente de résidences mobiles ou démontables constituant ou non un habitat permanent, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain\* ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone.

#### ► Article UC-2 : Destinations\*, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- La restauration, les commerces et activités de service à condition de répondre au moins à l'un des deux critères suivants :



- ✓ être implantés sur un « linéaire de commerce, artisanat et services » et d'avoir leur façade principale orientée sur la rue ;
- ✓ être dédiée à des professions libérales.
- Les bureaux à condition de ne pas constituer une destination exclusive.
- La réhabilitation\* et la démolition-reconstruction des bâtiments à usage de restauration, commerces et activités de service existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de la surface de plancher\* avant projet.
- Hors UCf, les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - ✓ qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage,
  - ✓ que leur surface de plancher\* ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>,
  - ✓ d'être clos à l'air.
- Les constructions à destination\* d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ être nécessaires à une construction à destination\* d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics\* autorisée dans la zone et être implantée sur la même unité foncière\* ;
  - ✓ ne pas dépasser 30% de la-surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
- Les installations classées\* pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration autres que celles mentionnées à l'article UC-1 et à condition d'être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte à son caractère ;
- Dans les « secteurs de contrôle de la taille des logements », pour toute opération visant à créer 3 logements et plus (y compris le logement d'origine), 60 % des logements de l'opération doivent comporter au moins 3 pièces chacun ;
- Dans les secteurs et sous-secteurs indicés « i », les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine (cf.annexes du PLU ) ; ce sont les règles les plus contraignantes qui s'imposent.

### ► Article UC-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

**UC-3.1.** Pour toute opération développant une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de logements, 40% de la surface de plancher destinée à l'habitat doit être affectée à des logements bénéficiant du concours financier de l'Etat, non compris les prêts locatifs intermédiaires (PLI) ainsi que les logements locatifs intermédiaires (LLI).

**UC-3.2.** En sous-secteur UCf, les constructions à destination de logement sont autorisées à condition qu'il soit prévu de l'accompagner d'activité économique autorisée dans la zone et implantée sur le même terrain.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation\* des constructions

#### ► Article UC-4 : Implantation\* des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques \* existantes ou projetées, y compris les places publiques ;

- voies privées \* existantes à la date d'approbation du PLU, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées \* nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - être ouvertes à la circulation automobile publique,
  - ne pas être en impasse \*,
  - avoir une largeur minimale de **5 m**.

Les autres voies privées\* ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

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

- les éléments de modénature \*, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul \*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur-;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- en cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade\* ou dans le paysage,
- au regard des règlements de voirie communal et départemental.

### **Dispositions générales**

**UC-4.1.** Les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 20 m de profondeur comptés depuis la limite de l'emprise publique\*, sauf :

- **en secteur UCf** ;
- **en secteur UCp** sur les terrains concernés par une disposition de « limite maximale d'implantation » indiqué sur le document graphique page suivante.

Au-delà de cette bande constructible, seules les annexes sont autorisées.

**UC-4.2.** Les constructions doivent être implantées avec un recul\* minimum de 5 m, sauf en cas de front bâti.

**UC-4.3.** En cas de front bâti\*, les constructions doivent être implantées dans la continuité de celui avoisinant.

**U.C-4.4.** En cas de niveau en attique\*, cette partie de la construction doit être implantée avec un recul \* minimum de 1,5 m par rapport à la verticale de la façade\* orientée vers l'emprise publique\*.

**U.C-4-5. En secteur UCp**, les constructions doivent être implantées sur le « filet d'implantation ». Ce filet d'implantation est repéré sur le document graphique ci-après, à valeur réglementaire.

**U.C-4.6.** En cas de niveau en attique\*, cette partie de la construction doit être implantée avec un recul\* minimum de 1,5 m par rapport à la verticale de la façade \* orientée vers l'emprise publique \*.



NB : le fond de plan de ce document graphique ne fait pas état des constructions édifiées régulièrement ou non.

**UC-4.7.** A l'exception des gouttières ou d'éléments de modénature de 30 cm de profondeur maximum, les saillies\* au-dessus du domaine public sont interdites.

### **Dispositions particulières**

**UC-4.8.** Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris Express.

**UC-4-9 Hors du secteur UCp**, dans le cas de construction existante\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration dans les gabarits existants sont autorisés,
- les travaux d'extension\* et de surélévation\* peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants de la construction initiale ou en retrait de ces derniers dans le respect des autres règles.
- seuls les travaux d'amélioration et de surélévation\* portant sur une construction située en tout ou partie au-delà de la bande de constructibilité sont autorisés. Ils doivent respecter les mesures suivantes :
  - ✓ être réalisés dans le prolongement des murs existants
  - ✓ ne pas avoir pour effet de créer un ou plusieurs logements supplémentaires.

Pour les extensions ou surélévations, la dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

**UC-4.10.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

## **► Article UC-5 : Implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain\* qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UC-4.

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

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

### **Dispositions générales**

**UC-5.1.** Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une des limites séparatives latérales.

**UC-5.2.** Les constructions implantées sur un « linéaire de commerce, artisanat et services » peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

**UC-5.3.** Sur les terrains disposant d'un linéaire de façade de 10 m ou moins au droit de la construction, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

**UC-5.4. En secteur UCp**, les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales en respectant les dispositions graphiques inscrites au plan réglementaire ci-contre.

**UC-5.5.** En cas de retrait\* en limite séparative latérale, les distances minimales à respecter sont calculées de la façon suivante :

- Façade avec baies(s)\* : la hauteur\* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 8 m
- Façade sans baie\* : 2,5 m minimum

**UC-5.6.** Une construction implantée en limite séparative\* ne pourra avoir un mur pignon dépassant 12 m de longueur totale, constructions existantes et extensions incluses, sans compter les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation\* de construction existante\*.

**UC-5.7.** Les constructions annexes\* peuvent être implantées en limite séparative\* latérale ou en retrait\*. Cependant, il ne peut y avoir sur un même terrain\* une construction principale et une annexe\* implantées sur des limites séparatives latérales différentes. En cas de retrait\*, celui-ci doit respecter une distance minimum de 1 m.

**UC-5.8.** Seules les annexes\* et les constructions s'adossant à une construction existante\* limitrophe en bon état\* sont autorisées en limites séparatives de fond de terrain\*, dans les limites des gabarits de la construction pré-existante.

**UC-5.9. En secteur UCf,** les constructions à destination autre que le logement peuvent s'implanter en limite séparative de fond de terrain\* à condition de ne pas dépasser une hauteur totale de 4 m dans une profondeur de 6 m comptés depuis la limite séparative.

**UC-5.10.** Le retrait\* minimum des constructions par rapport aux limites de fond de terrain\* est au moins égal à la hauteur de la façade\* avec un minimum de 8 m.

**UC-5.11.** Les façades\* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : sans baie\*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

**UC-5.12.** Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et dont la hauteur est au plus égale à 3,50 mètres.

**UC-5.13.** Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1 m du sol (abri bas, toiture escamotable...) doivent être implantées en respectant un retrait\* minimum de 2,60 m des limites séparatives.



NB : le fond de plan de ce document graphique ne fait pas état des constructions édifiées régulièrement ou non.

**Dispositions particulières**

**UC-5.14** Les constructions d'une hauteur maximum de 4 m à destination de commerce/artisanat/service peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives.

**UC-5.15.** Dans le cas de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration dans les gabarits existants sont autorisés,
- les travaux d'extension\* et de surélévation\* peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants de la construction initiale ou en retrait de ses derniers. Cette dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

Aucune baie\* nouvelle ou agrandissement de baie\* existante ne peut être réalisé sans respecter les dispositions précédentes relatives aux retraits\* prévus ci-dessus.

**UC-5.16.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

► **Article UC-6 : Implantation\* des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**Champ d'application**

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

- les éléments de modénature \*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, ou par des éléments d'architecture, ou par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

**Dispositions générales**

**UC-6.1.** Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance minimum séparant les façades\* doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade\* avec baie(s)\* : la distance doit être au moins égale à la hauteur\* à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 m
- En cas de façades\* sans baie\* : la distance doit être au moins égale à 3 m.

**UC-6.2.** La distance minimale entre une construction principale et une annexe\* est de 2 m.

**UC-6.3.** Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*.

**Dispositions particulières**

**UC-6.4.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

► **Article UC-7 : Emprise au sol\* des constructions**

**Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol\* dans le lexique.

**Dispositions générales**

**UC-7.1.** L'emprise au sol\* maximum des constructions est fixée à 40 % de la surface totale de l'unité foncière\*.

**UC-7.2. En secteur UCf,** l'emprise au sol\* maximum des constructions est fixée à 70 % de la surface totale de l'unité foncière\*.

**UC-7.3.** Une seule annexe\* est autorisée par unité foncière\*.

**UC-7.4.** Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics l'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain\*.

### **Dispositions particulières**

**UC-7.5.** Pour les terrains d'angle\* compris dans un linéaire de commerce/artisanat/services repéré au plan de zonage, l'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain\*.

**UC-7.6.** Dans les secteurs indiqués « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

## ► Article UC-8 : Hauteur\* des constructions

### **Champ d'application**

La hauteur \* de la construction est calculée à partir du terrain naturel\* avant travaux, sauf en sous-secteurs indiqués « i » où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur \* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m de hauteur et à condition d'être traités à claire-voie.

### **Dispositions générales**

**UC-8.1.** La hauteur\* totale des constructions ne peut pas dépasser 10 m au faîtage\* ou à l'acrotère\* le plus haut.

**UC-8.2.** Le traitement en comble\* ou en attique\*, combles mansardés\* exclus, est obligatoire au-dessus de 7 m de hauteur\* de façade\*. Le retrait en attique\* est alors de 1,50 m minimum.



**UC-8.3.** Sur l'avenue du Moulin de Saquet entre la RD5 et la rue Edouard Til et à l'est de la rue Constant Coquelin dans le périmètre de l'OAP « Franges du parc des Lilas » indiqué au plan de zonage, la hauteur\* totale des constructions ne peut pas dépasser 13 m au faîtage\* ou à l'acrotère\* le plus haut, en tout point de la construction. Le traitement en comble\* ou en attique\*, combles mansardés\* exclus\*, est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur\* de façade\*. Le retrait en attique\* est alors de 1,50 m minimum.

**UC-8.4. Dans le secteur UCp,** les travaux sur les constructions ou parties de constructions à conserver doivent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment tel qu'indiqué en annexe du présent règlement.. En cas de travaux d'isolation thermique, des surélévations dans la limite de 50 cm sont toutefois possibles à condition de respecter les caractéristiques initiales de la toiture (pente, matériaux extérieurs...)

En cas de travaux sur les autres constructions ou en cas de constructions neuves et d'extensions, la hauteur totale de la construction est limitée à 3,40 m par rapport au plancher du rez-de-chaussée des constructions à conserver, garde-corps et murs écrans compris.



**UC-8.5. Hors du secteur UCp**, pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*, la hauteur totale ne doit pas dépasser 13 m.

### **Dispositions particulières**

**UC-8.6.** Les travaux d'amélioration dans les gabarits existants sont autorisés.

**UC-8.7.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **► Article UC-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

#### **UC-9.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la topographie du lieu, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

#### **Traitement des façades**

**UC-9.2.** Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes, notamment en étant construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur.

Les façades doivent être traitées de façon à éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures. tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements.

Les descentes d'eaux pluviales, les coffrets et éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions.

Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures et leurs éventuels édicules techniques devront être traitées avec autant de soin que les autres façades.

Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les extracteurs d'air, les groupes de climatisation et les antennes paraboliques sont mutualisés et disposés en toiture.

**UC-9.3.** En secteur UCp, les interventions sur les façades des constructions repérées sur le plan inséré dans l'article UC-10, et dont la démolition est interdite, doivent permettre de se rapprocher de leur état initial, tel que représenté en annexes. Les traitements suivants devront en particulier être retrouvés : faux colombages, contraste de crépis entre les niveaux inférieurs (texturés) et les niveaux supérieurs (lisses), rythme des ouvertures et volets.

Pour les façades sur espaces publics, les nouveaux percements et la modification de la forme des ouvertures sont interdits, sauf pour retrouver l'état initial tel que représenté en annexe.

Les porches doivent conserver ou retrouver leur transparence.

#### **Aspect des matériaux et couleurs :**

**UC-9.4.** Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que les constructions dialoguent avec leur environnement.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;

- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, les matériaux apparents, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (notamment les parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures\*.

La façade sur rue ou autre espace public d'une construction en meulière, même non repérée au titre du patrimoine remarquable, devra être conservée et ne pourra faire l'objet d'isolation par l'extérieur.

**UC-9.5.** En secteur UCp, seule la tuile est admise en toiture des constructions dont la démolition est interdite et repérées au plan de zonage. Elle devra présenter une unité de couleur avec la tuile mise en œuvre initialement. Les toitures des extensions et des constructions nouvelles pourront présenter des matériaux différents, à condition de présenter une harmonie d'ensemble.

En secteur UCp, seule l'utilisation du bois est admise pour les menuiseries et les volets. Les volets devront être en couleur contrastant avec celle du crépis et s'harmonisant avec les éléments de modénatures, de façon à retrouver l'aspect initial des façades tel que représenté en annexe du présent règlement.

### **Couronnement des constructions**

**UC-9.6.** Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction et présenter une simplicité de volume.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les édicules techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel. Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture.

**UC-9.7.** En secteur UCp, les volumes des toitures des constructions, dont la démolition est interdite, et qui sont repérées au plan de zonage, doivent être conservés ou retrouver leur état initial tel que représenté en annexe. Les volumes et les pentes des extensions et des constructions nouvelles devront s'inscrire dans la continuité et s'harmoniser avec celles-ci.

### **Façades commerciales et rez de chaussée commercial**

**UC-9.8.** Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée.

### **Clôtures**

#### **UC-9.9. Clôtures\* et portails**

L'aspect et la couleur des clôtures\* et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions. L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

Sur toutes les clôtures\* en bordure de voies, sont interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

La hauteur des clôtures, exception faite des piliers doit être au plus égale à 2,00 m, mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement).

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat, ou à la fonction d'entrepôt.

En limite de voie et dans la marge de recul, toutes les clôtures doivent être ajourées à minima sur la moitié de leur surface autorisée. Elle peuvent être doublées uniquement par des végétaux.

En limite séparative, les clôtures peuvent être pleine ou ajourées. Si elles sont ajourées, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haies vives, végétation grimpante sur grillage...).

Les portails d'accès voiture devront avoir une largeur comprise entre 2,5 m et 4 m.

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans la clôture ou dans la construction\*.

La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres\* voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune en présentant une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 x 15 cm, par linéaire de clôture\*.

Les haies et les clôtures\* devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface.

#### **UC-9.10. En secteur UCp :**

- Les clôtures en limite d'espace public et comprises entre la limite d'espace public et le nu de la façade la plus proche de la rue auront une hauteur limitée à 1,20 m mesurée à l'aplomb de la clôture, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture. Elles doivent être ajourées a minima sur la moitié de leur surface et peuvent être végétalisées ou doublées de haies. En cas de mur bahut, le muret doit avoir une hauteur maximum de 40 cm et la partie située au-dessus devra être ajourée a minima à 80 %. Ces dispositions s'appliquent dans une profondeur de 3 m pour les clôtures en limite séparative ne comportant aucune construction en mitoyenneté.
- Les clôtures en limite séparative auront une hauteur limitée à 1,80 m. Si elles sont ajourées à moins de 50% de leur surface autorisée, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haies vives, végétation grimpante sur grillage...)

#### **Dispositions particulières**

##### **UC-9.11. Interventions sur les constructions existantes\* : Matériaux et aspect des façades**

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (notamment les modénatures, corniches, volets, et céramique de façade, ...).

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnement général, des façades sur voie et espace public.

L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades\* et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement, et modénatures).

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

##### **UC-9.12. Interventions sur les constructions existantes\* : ravalement**

Dans le cas de ravalements donnant lieu à des modifications de l'aspect extérieur des façades doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

##### **UA-9.13. Performances énergétiques des constructions existantes\***

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades\* et leur qualité architecturale.

**UC-9.14. Interventions sur les constructions existantes\* : les clôtures**

Les travaux d'entretien et d'aménagement (élargissement d'un portail) sur des clôtures existantes, peuvent être réalisés en conservant les proportions et l'aspect d'origine de la clôture.

Les clôtures et portails anciens en maçonnerie ou en fer forgé doivent, dans la mesure du possible, être maintenus et restaurés.

**UC-9.15.** Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt général ne sont pas soumises aux dispositions du présent article dès lors que des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

► **Article UC-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

**UC-10.1.** La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

**UC-10.2.** En secteur UCp, l'interdiction de démolir concerne uniquement les corps de bâtiments construits initialement, porches compris, repérés sur la carte ci-après et en annexe du règlement, et à l'exception des volumes des sanitaires d'origine.

Une démolition partielle des murs de ces volumes est toutefois admise pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

**UC-10.3.** La modification des clôtures et murs de clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité, de salubrité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

**UC-10.4.** L'extension de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine propres à souligner la qualité du bâtiment originel.

**UC-10.5.** Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragés à protéger, inventoriés comme patrimoine remarquable, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment de manière cumulative :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations\* sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration\* de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

**UC-10.6.** La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

**UC-10.7.** Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

**UC-10.8.** Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

**UC-10.9.** L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sauf si cette technique s'accorde et respecte le système constructif et les matériaux d'origine et s'avère pertinente au regard du développement durable, sans menacer la pérennité du bâti.

**UC-10.10.** En secteur UCp, l'isolation thermique par l'extérieur est possible à condition de retrouver les caractéristiques initiales des façades visibles depuis l'espace public (conformément aux documents graphiques en annexe du présent règlement) et à condition de s'inscrire dans la continuité de la construction jumelée qui aurait déjà fait l'objet d'une isolation par l'extérieur.



NB : le fond de plan de ce document graphique ne fait pas état des constructions édifiées régulièrement ou non.

► **Article UC-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

► **Article UC-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres\*, de plantation\*, d'aire de jeux et de loisirs**

**Dispositions générales**

**UC-12.1.** Au moins 50 % de la surface de terrain\* doivent être traités en espaces verts\* de pleine terre.

**UC-12.2.** En secteur UCf, au moins 10 % de la surface de terrain\* doivent être traités en espaces verts\* de pleine terre.

**UC-12.3.** Au moins 50 % de la surface du terrain\* située dans la marge de recul\* de la construction par rapport à l'emprise publique\* doit être traités en espaces verts.

**UC-12.4.** Pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*, au moins 20 % de la surface de terrain\* doivent être traités en espaces verts\* de pleine terre.

**UC-12.5.** Les exigences d'espaces verts ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

**Plantations\* et aménagements paysagers**

**UC-12.6.** Les espaces libres\* et en particulier la marge de recul\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager\* comprenant des éléments végétaux.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager\* des espaces libres\* doit de manière cumulative :

- tenir compte de l'échelle du terrain\* et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés\* des terrains\* voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 14.

**UC-12.7.** Les espaces verts\* doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée intégrant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

**UC-12.8.** Les surfaces libres\* (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées\*) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre \* par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>.

**UC-12.9.** Dès lors que les espaces verts\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

**UC-12.10.** Les arbres\* doivent être plantés dans une fosse de plantation au moins égal à 10 m<sup>3</sup>. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 1,5 m.

**UC-12.11.** Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Les aires de stationnement et leurs accès :

**UC-12.12.** Les aires de stationnement en surface comportant plus de 3 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Dispositions particulières

**UC-12.13.** Pour les constructions existantes\* édifiées sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent article en raison de l'insuffisance des espaces libres\*, les travaux de surélévation des constructions sont admis.

Dans le cas de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation des constructions sont admis, dans le respect des dispositions de l'article 8.

**UC-12.14.** Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives de plantation d'arbres prévues au présent article.

► **Article UC-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

Dispositions générales

**UC-13.1.** Dans le cas d'une toiture végétalisée\*, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

Les espaces verts à protéger

**UC-13.2.** Les espaces verts à protéger doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\*.

**UC-13.3.** Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations facilement démontables. Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain\* et d'une hauteur\* totale n'excédant pas 2,50 m.

**UC-13.4.** La modification de l'état des terrains\* faisant l'objet de cette protection est admise à condition de conserver la même superficie d'espace vert\* et de maintenir son unité et son caractère. Elle devra contribuer à les mettre en valeur.

**UC-13.5.** L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres\* situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations\* existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement\* équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert\* protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Les cœurs d'îlot à préserver

**UC-13.6.** Les cœurs d'îlots délimités au plan de zonage doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\*.

**UC-13.7.** Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations démontables, sans fondation ni dalle maçonnée, et nécessaires à l'entretien du terrain. Il est autorisé un local maximum par terrain\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5m<sup>2</sup> et d'une hauteur\* totale n'excédant pas 2,50 m.

Arbres remarquables :

**UC-13.8.** L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.



Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Aucun exhaussement \* de sol de plus de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

**UC-13.9.** En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain \* d'un arbre qui pourra à terme offrir un développement équivalent et si possible de même essence. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement \* d'au moins 15 m à l'âge adulte.

**UC-13.10. Principe d'alignements d'arbres :** Leur suppression est interdite.

Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence dans les cas suivants :

- afin de s'adapter à leur développement,
- en cas d'une expertise phytosanitaire,
- pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs,
- pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans ces cas, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

La fiche de chaque alignement d'arbre présente le détail des modalités de maintien ou d'adaptation de ces alignements en annexe du règlement.

## ► Article UC-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement annexé au PLU.

### Dispositions générales

**UC-14.1.** L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière\*.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain. Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. La règle est le zéro rejet vers le réseau public. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

**UC-14.2.** Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées (supérieures à une pluie courante) afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doit être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain\*. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à 1l/s/ha. Pour les terrains inférieurs à 1 ha, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 1l/s. Pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**UC-14.3.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière\* doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts\* de pleine-terre et perméables, toitures végétalisées\*) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

**UC-14.4.** Les espaces libres\* artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

**UC-14.5.** Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

**UC-14.6.** Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débouillage, déshuilage,...).

**UC-14.7.** Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

**UC-14.8.** Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ni sur le domaine public. Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméables (balcon, cour, allée ...) doivent être collectées.

**UC-14.9.** Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

#### Dispositions particulières

**UC-14.10.** Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

**UC-14.11.** Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de calcaire, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est à limiter. Elle est toutefois possible dans la couche végétale supérieure de manière à favoriser l'évapotranspiration. Néanmoins pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

**UC-14.12.** Dans les zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux (indiquées dans la carte en annexe du règlement), il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet. L'infiltration superficielle est à proscrire au droit des fondations des constructions

### Sous-section 2.4. : Stationnement

#### ► Article UC-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

##### Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations\*, le nombre total des places\* de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elle la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places\* commandées\* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places\* à réaliser.
- Le calcul des places\* de stationnement sera effectué :
  - dès la première tranche entamée de surface de plancher\*
  - et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 1,2 places\* par logement x 4 logements = 4,8 places\*, soit 5 places\* ; ou bien 1,2 places\* par logement x 2 logements = 2,4 places\*, soit 2 places\*).

##### UC-15.1 Dispositions générales

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

##### **UC-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :**

Les dimensions des places\* de stationnement sont les suivantes:

Les places\* créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (hors places\* pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement du nombre de véhicules correspondant aux normes indiquées pages suivantes.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, et en application de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes de ces commerces, ne peut excéder les trois quart de la Surface de Plancher SdP des bâtiments affectés au commerce.

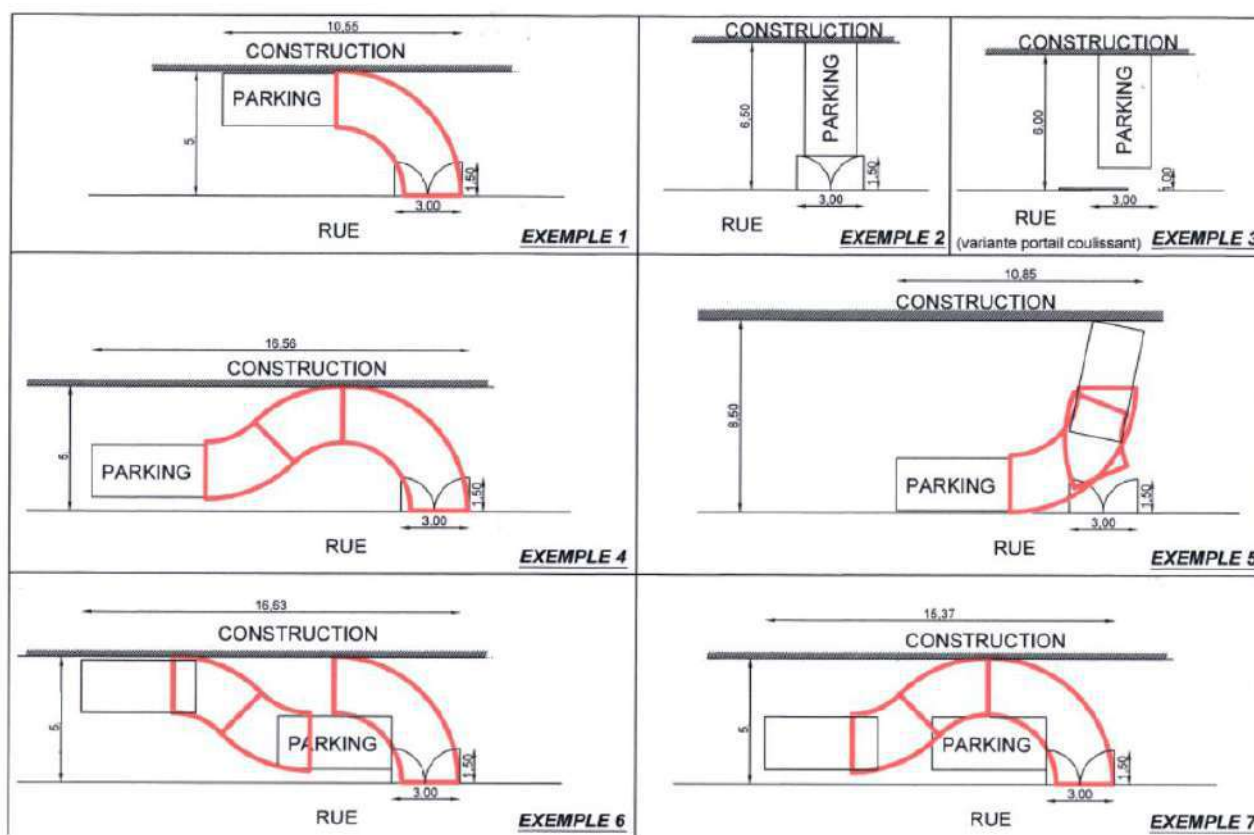
Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.

Pour toute construction nouvelle, des places\* de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, et le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite, les livraisons (déchargements, chargements, manutentions).

Exemple de mise en situation pour du parking individuel, à titre indicatif.



Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une station de transport en commun structurant repérée sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE TC** » dans les tableaux suivants.

**SdP = Surface de Plancher\***

Destination* de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	Hors zone TC : 1,2 place* par logement Zone TC : 1 place* par logement	Pas de norme plafond.
Logement social*	0,5 place* par logement	
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	Hors zone TC : 1 place* / 3 chambres Zone TC : 0,5 place* / 3 chambres	

Bureaux	1 place* par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SdP*	Hors zone TC : 1 place* / 50 m <sup>2</sup> de SdP* Zone TC : 1 place* / 60 m <sup>2</sup> de SdP*
Commerces de détail, artisanat et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- - Il n'est pas fixé de norme : - Jusqu'à 190 m <sup>2</sup> de SdP* - Jusqu'à 400 m <sup>2</sup> de SdP* sur un « linéaire commercial » - Au-delà de 190 m <sup>2</sup> de SdP* hors « linéaire commercial » ou au-delà de 400 m <sup>2</sup> sur « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » : - 1 place* pour les premiers 200 m <sup>2</sup> de SdP, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m <sup>2</sup> en zone UC, portée à 150 m <sup>2</sup> en zone UCf	Pas de norme plafond
Artisanat	1 place* par tranche de 200 m <sup>2</sup> de SdP*	Pas de norme plafond
Restauration	1 place pour les premiers 120 m <sup>2</sup> de SdP*, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m <sup>2</sup>	Pas de norme plafond.
Entrepôt	- Hors UCf, 1 place* par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SdP* - En UCf, 1 place* par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SdP*	Pas de norme plafond
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

Concernant les aires de livraison, ils convient de se référer à l'article 15.3.

#### UC-15.1.2. Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions doivent respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L111-14-2 et 3, L111-14-3-1 et 2 notamment).

#### UC-15.1.3. Normes de stationnement des vélos

Des places\* de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation\*.

Pour toute construction nouvelle ou extension\* d'une construction existante\*, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de SP pour les autres destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m<sup>2</sup> :

Destination* de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social*	1,5 m <sup>2</sup> par logement
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la SdP * dédiée à l'hébergement
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SdP
Artisanat Commerces de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:	- Jusqu'à 500 m <sup>2</sup> de SdP* : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 500 m <sup>2</sup> de SdP* : 1 place* par tranche complète de 200 m <sup>2</sup> de SdP + 1 place pour visiteurs.
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Entrepôt	5 m <sup>2</sup> par tranche de 1000 m <sup>2</sup> de SdP

Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)  Avec un minima de 1 place* (1,5 m <sup>2</sup> ) par tranche de 200 m <sup>2</sup> entamée
Ecoles primaires	1 place* (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 12 élèves.
Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur	1 place* (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 5 élèves.

### **UC-15.2 Dispositions particulières**

#### **Normes de stationnement pour les constructions existantes\***

**UC-15.2.1** Quelle que soit la nature de l'opération réalisée sur une construction existante, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des normes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**UC-15.2.2** En cas de changement de destination\* ou de nature d'activité, le nombre de places\* doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination\* ou le nouvel usage.

Cependant, il n'est pas exigé la création de places\* de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation\*, restauration\*, surélévation\*, aménagement et extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation.

Dans le cas de divisions foncières, il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.

**UC-15.2.3** Pour les véhicules motorisés, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places\* de stationnement nécessaires sur le terrain\*, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à réaliser celles-ci à proximité de son opération :

- soit sur un terrain\* lui appartenant et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places\* dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **UC-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons**

#### **Modalités de réalisation pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

Pour les constructions neuves à destination de bureaux, entrepôt, industrie, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être aménagée par tranche complète de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions neuves à destination de commerce ou d'artisanat, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons et/ou une aire de manutention doit être aménagée par tranche entamée de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher non compris les surfaces de réserve.

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m<sup>2</sup>

### **UC-15.4 Mutualisation des places de stationnement**

**UC-15.4.1. Mutualisation des places de stationnement**

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :

- la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;
- le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places ;
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la banalisation, le foisonnement\* et la mutualisation\* des places des différentes typologies de destinations

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisé et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

**UC-15.4 .2. Mutualisation des places de stationnement pour les espaces de déchargement et les aires de livraisons**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des industries, commerces, entrepôts ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

**SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX****► Article UC-16 : Conditions de desserte des terrains\* par les voies publiques\* ou privées\* et d'accès\* aux voies publiques\*****Conditions de desserte des terrains\* par des voies publiques\* ou privées\***

**UC-16.1.** Tout terrain\* doit être desservi par une voie publique\* ou privée\*, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination\* des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**UC-16.2.** La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension\* d'une construction existante\* sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès\* projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

**UC-16.3** Les voies à créer doivent à la fois :

- avoir des caractéristiques répondant à leur destination\* et à l'importance de leur trafic ;
- permettre le cheminement sécurisé des piétons sur une largeur minimum d'1,40 m ;
- pour les voies en impasse d'une longueur de 50 m et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y faire demi-tour.

**Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

**UC-16.4.** Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès\*. Ils doivent être éloignés des carrefours existants, virages et autres lieux où la visibilité est mauvaise.

**UC-16.5.** Les caractéristiques des accès\* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

**UC-16.6.** Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 2,5 m de largeur sur une voie ouverte à la circulation.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 2,5 m en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

La longueur du bateau d'accès ne pourra dépasser 3 m en limite de propriété, correspondant à 5 m sur le linéaire de bordures abaissées (rampants compris), sauf pour les constructions et installation à vocation d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

**UC-16.7.** Pour chaque façade d'un terrain, il est autorisé :

- 1 seul accès carrossable pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure à 20 m ;
- 2 accès carrossables maximum pour les terrains ayant une largeur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- au-delà de 40 m de façade, il est autorisé 1 nouvel accès carrossable tous les 15m de façade de terrain, sans dépasser 3 accès carrossables par façade de terrain.

**UC-16.8.** Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain\* est situé à l'angle de deux voies, l'accès\* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

**UC-16.9.** L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- des aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics : dispositifs de signalisation, et d'éclairage public, supports de réseaux, élément de mobilier urbain ...
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- du positionnement des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

**UC-16.10.** Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

**UC-16.11.** Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

## ► Article UC-17 : Conditions de desserte des terrains\* par les réseaux

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

### Alimentation en eau potable

**UC-17.1.** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur.

**UC-17.2.** Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### Assainissement des eaux usées

**UC-17.3.** A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans le sol, directement ou via un puisard, dans le milieu naturel ou dans un réseau pluvial est interdite.

### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

**UC-17.4.** Toute construction, aménagement ou installation, extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démolé, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un

branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

**UC-17.5.** Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

**UC-17.6.** En l'absence de réseau, seules les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à conditions qu'elles soient équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

**UC-17.7.** L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié.

#### **Les eaux usées non domestiques**

**UC-17.8.** Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

**UC-17.9.** Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

**UC-17.10.** Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement.

#### **Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

**UC-17.11.** Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain\* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UC-17.12.** Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UC-17.13.** Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

#### **Gestion des déchets**

**UC-17.14.** Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires ou d'un ou plusieurs locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

Ces espaces doivent être fermés ou a minima couverts pour toute construction comportant au moins 3 logements. Leurs emplacements doivent permettre la manipulation aisée des bacs et l'absence de stockage sur l'espace public.

Pour toute construction comportant au moins 3 logements, la surface totale minimale de ces espaces clos ou couverts doit respecter les règles suivantes :

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

Le résultat obtenu sera arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

**UC-17.15.** Pour toute opération nouvelle comportant au moins 20 logements, une aire de présentation des bacs à la collecte doit être prévue en bordure immédiate de l'emprise publique. Sa surface minimum correspond au tiers de la surface de l'espace de stockage des déchets défini à l'article UC 17-14.

**UC-17.16.** Pour les constructions neuves\* comportant au moins 3 logements et situées dans les périmètres de développement de la collecte pneumatique ci-après, le raccordement au réseau de collecte actuel ou futur est obligatoire.

Un local dédié à la collecte des déchets doit également être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau de collecte pneumatique.



Les secteurs géographiques concernés par le développement de la collecte pneumatique sont la ZAC Rouget de Lisle, la ZAC Seine Gare Vitry, la ZAC Gare Ardoines, le secteur de la dalle Robespierre, le secteur Balzac (entre la rue Balzac, la rue Voltaire, la rue Grétilat et l'avenue du Général Malleret-Joinville), le secteur 8 mai 1945 (entre la rue Grétilat, la RD5, la rue Camille Groult et l'avenue de Choisy), le secteur Commune de Paris (secteur Les Montagnes et entre les rues Pierre et Marie Curie, la RD5, l'avenue de La Commune de Paris, la rue Mario Capra et la rue de la Petite Saussaie).

**UC-17.17.** Si l'opération bénéficie de la collecte pneumatique ou de conteneurs enterrés, elle n'est pas soumise aux prescriptions des articles UC -17.14 et UC -17.15.

**UC-17.18.** Toute construction comportant au moins 3 logements, doit prévoir l'aménagement d'un local pour le stockage des déchets encombrants, facilement accessible. Celui-ci doit respecter les surfaces minimums suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m<sup>2</sup> minimum
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

### **Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

**UC-17.19.** Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UC-17.20.**—A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion, en vertu du Code de la construction et de l'habitation (art. R111-14). Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

## ZONE UD

**Les secteurs indicés « i »** correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation\*.

Les règles suivantes sont complétées par les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites suivants, avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- ZAC Rouget de Lisle
- Cœur de Ville
- Lagaisse-Stalingrad-Cleveaux
- Kommer

Pour avoir une lecture complète du règlement, il convient de se référer aussi aux « Dispositions générales » et au « Lexique », présentés page 4 et suivantes.

Pour compléter l'information des pétitionnaires sur les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, des cartes sont disponibles en annexes.

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

### SECTION 1 : DESTINATION\* DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ► Article UD-1 : Destinations\*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination\* de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- les constructions à destination exclusive d'entrepôt et de bureau;
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination\* autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public , et les décharges ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'installation permanente de résidences mobiles ou démontables constituant ou non un habitat permanent, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain\* ;
- les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone.

#### ► Article UD-2 : Destinations\*, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- La restauration, les commerces et activités de service à condition de répondre au moins à l'un des deux critères suivants :

- ✓ être implantés sur un « linéaire de commerce, artisanat et services » et avoir leur façade principale orientée sur la rue ;
- ✓ être dédiés à des professions libérales.
- Les bureaux à condition de ne pas constituer une destination exclusive.
- Hors « linéaire de commerce, artisanat et services » :
  - ✓ la réhabilitation\* et la démolition-reconstruction des bâtiments à usage de commerce et activités de service et de restauration existants à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher existante ;
  - ✓ les constructions ou aménagements générant de nouvelles surfaces de commerce et activités de service et de restauration dès lors qu'elles permettent de remplacer une offre pré-existante ayant fait l'objet d'une démolition dans le cadre du renouvellement urbain.
- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - ✓ que leur surface de plancher\* ne dépasse pas 500 m<sup>2</sup>,
  - ✓ d'être clos à l'air.
- Les constructions à destination\* d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ être nécessaires à une construction à destination\* d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics\* autorisée dans la zone et implantée sur la même unité foncière\* ;
  - ✓ ne pas dépasser 10% de la-surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
- les installations classées\* pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration autres que celles mentionnées à l'article UD-1, et à condition d'être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte à son caractère ;
- dans les secteurs indicés « i », les projets doivent aussi respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la (cf.annexes du PLU ) ; ce sont les règles les plus contraignantes qui s'imposent.

### ► Article UD-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation\* des constructions

#### ► Article UD-4 : Implantation\* des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques \* existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- voies privées \* existantes à la date d'approbation du PLU, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées \* nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :

- être ouvertes à la circulation automobile publique,
- avoir une largeur minimale de 8 m.

Les autres voies privées\* ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

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

- les éléments de modénature \*, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul \*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur-;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- en cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade\* ou dans le paysage,
- au regard des règlements de voirie communal et départemental.

### **Dispositions générales**

**UD-4.1.** Les constructions doivent être implantées avec un recul\* minimum de 5 m.

**UD-4.2.** Le long des voies et emprises publiques, la longueur totale de façade de chacune des constructions est limitée à 50 m.

**UD-4.3.** Le long des voies et emprises publiques, les façades doivent comporter des baies.

### **Dispositions particulières**

**UD-4.4. Constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi qu'au réseau de transport public du Grand Paris**

Elles doivent être implantées à l'alignement\* ou avec un recul\* minimum de 3 m sauf contraintes techniques, architecturales, fonctionnelles ou liées à leur intégration paysagère justifiées.

**UD- 4.5.** Dans le cas de construction possédant un linéaire de façade\* sur rue d'au moins 30 m de longueur, un décroché\* partiel de construction est obligatoire sur un minimum de 20 % du linéaire de la façade\*, en une ou plusieurs sections. Celui-ci doit être au moins de 2 m de profondeur.

**UD-4.6.** Dans le cas de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration dans les gabarits existants sont autorisés,
- les travaux d'extension\* et de surélévation\* peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants de la construction initiale ou en retrait de ses derniers. Cette dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

Aucune baie\* nouvelle ou agrandissement de baie\* existante ne peut être réalisé sans respecter les dispositions précédentes relatives aux retraits\* prévus ci-dessus.

## **► Article UD-5 : Implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain\* qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UD-4.

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

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

**Dispositions générales**

**UD-5.1.** L'implantation des constructions est autorisée sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

**UD-5.2.** En cas de retrait\*, les distances minimum à respecter sont calculées de la façon suivante :

- **Façade avec baies(s)\*** : la moitié de la hauteur\* à l'égout du toit (H), augmentée de 3 m, avec un minimum de 8 m, portés à 10 m en limite séparative de fond\* et en limite avec un terrain\* situé en zone UC,
- **Façade sans baie\*** : 6 m, portés à 10 m en limite séparative de fond\* et en limite d'un terrain\* situé en zone UC.

**UD-5.3.** Seules les annexes\* et les constructions s'adossant à une construction existante\* limitrophe en bon état\* sont autorisées en limites séparatives de fond de terrain\*, dans les limites des gabarits de la construction pré-existante.

**UD-5.4.** Les annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative\* ou en respectant un retrait\* minimum de 2 m.

**UD-5.5.** En limite séparative\* ou en retrait de celle-ci, la longueur maximale de chacune des façades est fixée à 50 m.

**UD-5.6.** Les façades\* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : sans baie\*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

**UD-5.7.** Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et pour celles nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et dont la hauteur est au plus égale à 3,50 m, l'implantation en limite séparative latérale est libre.

**Dispositions particulières**

**UD-5.8.** Une implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire en limite d'un terrain bâti inscrit en zone UC.

**UD-5.9.** Dans le cas de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration dans les gabarits existants sont autorisés,
- les travaux d'extension\* et de surélévation\* peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants de la construction initiale ou en retrait de ses derniers. Cette dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

Aucune baie\* nouvelle ou agrandissement de baie\* existante ne peut être réalisé sans respecter les dispositions précédentes relatives aux retraits\* prévus ci-dessus.

## ► Article UD-6 : Implantation\* des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

**Champ d'application**

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

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, ou par des éléments d'architecture, ou par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

### **Dispositions générales**

**UD-6.1.** Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades \* doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade\* avec baie(s)\*: la distance doit être au moins égale à 12 m.
- En cas de façades\* sans baie\*: la distance doit être au moins égale à 8 m.

Cette disposition s'applique aussi pour deux façades d'un même bâtiment.

**UD-6.2.** La distance minimum entre une construction principale et une annexe\* doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade de construction principale\* avec baie(s)\* : la distance doit être au moins égale à 5 m ;
- Dans les autres cas : la distance doit être au moins égale à 2 m.

**UD-6.3.** Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics \*.

### **Dispositions particulières**

**UD-6.4.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

## **► Article UD-7 : Emprise au sol\* des constructions**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol\* dans le lexique.

### **Dispositions générales**

**UD-7.1.** Pour les constructions à destination de logement ou d'hébergement, le volume global de l'emprise au sol ne peut dépasser le total de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU augmentée de 800m<sup>2</sup>. En cas de terrain nu, l'emprise au sol est limitée à 800m<sup>2</sup>.

**UC-7.2.** Seules 3 annexes\* sont autorisées par unité foncière\*.

**UD-7.3.** Pour les constructions ne comportant ni logement ni hébergement, l'emprise au sol est libre.

**UD-7.4.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

## **► Article UD-8 : Hauteur\* des constructions**

### **Champ d'application**

La hauteur\* de la construction est calculée à partir du terrain naturel\* avant travaux, sauf en sous-secteurs indicés « i » où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur \* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m de hauteur et à condition d'être traités à claire-voie.

### **Dispositions générales**

**UD-8.1.** La hauteur \* totale des constructions ne peut pas dépasser 16 m.

### **Dispositions particulières**

**UD-8.2.** Dans une bande de 25 m comptée à partir d'un terrain bâti limitrophe inscrit en zone UC, la hauteur\* totale des constructions ne peut pas dépasser 13 m au faîtage\* ou à l'acrotère\* le plus haut, en tout point de la construction. Le traitement en comble\* ou en attique\*, est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur\* de façade\*. Le retrait en attique\* est alors de 1,50 m minimum.

**UD-8.3.** Pour une construction existante\* à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur\* est supérieure à la hauteur \* maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit sont permis,
- les travaux d'extension\* doivent respecter les hauteurs\* maximales fixées par le présent règlement.

**UD-8.4.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **► Article UD-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

#### **Dispositions générales**

**UD-9.1.** La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la topographie du lieu, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

#### **UD-9.2. Traitement des façades**

Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes, notamment en étant construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Les constructions\* d'au moins 30 m de longueur, doivent comporter des décrochés\* de pans de façade, en une ou plusieurs sections, représentant au minimum 20 % du linéaire de la façade\*. Ces décrochés doivent être au moins de 2 m de profondeur.

Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Les volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur.

Les façades doivent être traitées de façon à éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements.

Les descentes d'eaux pluviales, les coffrets et éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions.

Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures et leurs éventuels édicules techniques devront être traitées avec autant de soin que les autres façades.

Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les extracteurs d'air, les groupes de climatisation et les antennes paraboliques sont mutualisés et disposés en toiture.

#### **UD-9.3. Aspect des matériaux et couleurs :**

les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que les constructions dialoguent avec leur environnement.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, le choix et la mise en œuvre des matériaux apparents doivent leur permettre de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (notamment les parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur l'extérieur des constructions, y compris des annexes, et des clôtures\*.

#### **UD-9.4. Couronnement des constructions**

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction et présenter une simplicité de volume.

Pour les toitures à double pentes, celles-ci seront comprises entre 25° et 60°.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les toitures d'aspect mansart sont interdites

Les matériaux de couverture des annexes\* doivent privilégier les mêmes les matériaux de couvertures que la construction principale.

Les édicules techniques (cheminées, conduits, machineries d'ascenseurs) doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau, sauf dans le cas de modification de constructions existantes. Les gardes-corps de sécurité ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel et à s'intégrer parfaitement à la construction. Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de toiture et être encastrés dans l'épaisseur de toiture.

#### **UD-9.5. Façades commerciales et rez de chaussée commercial**

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

#### **❖ Clôtures**

**UD-9.6.** La hauteur des clôtures, exception faite des piliers doit être au plus égale à 2,00, mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement).

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 m pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat, l'industrie ou à la fonction d'entrepôt si des conditions de sécurité le justifient.

**UD-9.7.** Les portails d'accès voiture devront avoir une largeur comprise entre 2,50 et 4 m.

**UD-9.8.** Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture\* ou dans la construction.

#### **UB-9.9. Clôture en limite de voie**

Ces dispositions concernent les clôtures à l'alignement\* et les parties de clôture situées dans la marge de recul\*.

L'aspect et la couleur des clôtures\* et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions présentes sur le terrain. L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

Sur toutes les clôtures\* en bordure de voies, sont interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

En limite de voie et dans la marge de recul, les clôtures doivent être ajourées à minima sur la moitié de leur surface. Elle peuvent être doublées uniquement par des végétaux.

#### **UD-9.10. Clôture en limite séparative**

Les clôtures peuvent être pleines. Si elles sont ajourées de plus de 50 %, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haie vives, végétation grimpante sur grillage...)

En limites d'espaces verts résidentiels ou d'espaces verts protégés identifiés au plan de zonage, les clôtures ne peuvent être pleines et doivent faire l'objet d'un traitement végétal.



La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres\*. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 x 15 cm.

Les haies et les clôtures\* devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement des eaux de surface.

### **Dispositions particulières**

#### **UD-9.11. Matériaux et aspect des façades des constructions existantes\***

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (notamment les modénatures, corniches, volets, et céramique de façade, ...).

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général, des façades sur espace public.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur, celle-ci doit préserver les caractéristiques de la façade.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

#### **UD-9.12. Ravalement des constructions\***

Dans le cas de ravalements donnant lieu à des modifications de l'aspect extérieur des façades doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

#### **UB-9.13. Performances énergétiques des constructions existantes\***

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades\* et leur qualité architecturale notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement, et modénatures).

#### **UD-9.14. Les clôtures existantes des terrains bâtis\***

Les travaux d'entretien et d'aménagement (élargissement d'un portail) sur des clôtures existantes, peuvent être réalisés en conservant les proportions et l'aspect d'origine de la clôture.

#### **UD-9.15. Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif des déchets et installations techniques**

Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt général ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, dès lors des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

### **► Article UD-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

**UD-10.1.** La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Quels que soient les

travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

**UD-10.2.** La démolition des clôtures et murs de clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

**UD-10.3.** La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

**UD-10.4.** Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragées à protéger inventoriés comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations\* sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration\* de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

**UD-10.5.** La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

**UD-10.6.** Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

**UD-10.7.** Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

**UD-10.8.** L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sauf si cette technique s'accorde et respecte le système constructif et les matériaux d'origine et s'avère pertinente au regard du développement durable, sans menacer la pérennité du bâti.

## ► Article UD-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

## ► Article UD-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres\*, de plantation\*, d'aire de jeux et de loisirs

### Dispositions générales

**UD-12.1.** Au moins 20 % de la surface de terrain\* doivent être traités en espaces verts\* de pleine terre.

**UD-12.2.** Le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre\* au moins 60 % de la surface du terrain\* située dans la marge de recul\* de la construction par rapport à l'emprise publique\*.

**UD-12.3.** Les exigences d'espaces verts ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

### Plantations\* et aménagements paysagers

**UD-12.4.** Les espaces libres\*, et en particulier la marge de recul\*, doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager\* des espaces libres\* doit

- tenir compte de l'échelle du terrain\* et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés\* des terrains\* voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 14, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

**UD-12.5.** Les surfaces libres\* (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées\*) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre\* par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

**UD-12.6.** Les espaces verts\* doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée intégrant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

**UD-12.7.** Dès lors que les espaces verts\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

**UD-12.8.** Les arbres\* doivent être plantés dans une fosse de plantation au moins égal à 10 m<sup>3</sup>. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

**UD-12.9.** Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

**UD-12.10.** Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives prévues au présent article.

### Dispositions particulières

**UD-12.11.** Dans le cas de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation des constructions sont admis, dans le respect des dispositions de l'article 8.

## ► Article UD-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

### Dispositions générales

**UD-13.1.** Dans le cas d'une toiture végétalisée\*, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

#### Les espaces verts communs des ensembles résidentiels

**UD-13.2.** Les espaces verts communs des ensembles résidentiels repérés sur le plan de zonage doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à leur recomposition paysagère servant l'ensemble du projet d'aménagement, mais à surface au moins égale.

La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

Arbres remarquables :

**UD-13.3.** L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Aucun exhaussement\* de sol de plus de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

**UD-13.4.** En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain\* d'un arbre qui pourra à terme offrir un développement équivalent et si possible de même essence. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement \* d'au moins 15 m à l'âge adulte.

**UD-13.5.** Principe d'alignements d'arbres : Leur suppression est interdite.

Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence dans les cas suivants :

- afin de s'adapter à leur développement,
- en cas d'une expertise phytosanitaire,
- pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs,
- pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans ces cas, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

La fiche de chaque alignement d'arbre présente le détail des modalités de maintien ou d'adaptation de ces alignements en annexe du règlement.

## ► Article UD-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement annexé au PLU.

### Dispositions générales

**UD-14.1.** L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière\*.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain, Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. La règle est le zéro rejet vers le réseau public. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

**UD-14.2.** Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées (supérieures à une pluie courante) afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doit être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain\*. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à 1l/s/ha. Pour les terrains inférieurs à 1 ha, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 1l/s. Pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**UD-14.3.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière\* doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts\* de pleine-terre et perméables, toitures végétalisées\*) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

**UD-14.4.** Les espaces libres\* artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

**UD-14.5.** Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

**UD-14.6.** Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débouillage, déshuilage,...).

**UD-14.7.** Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

**UD-14.8.** Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur domaine public. Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméables (balcon, cour, allée ...) doivent être collectées.

**UD-14.9.** Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

#### Dispositions particulières

**UD-14.10.** Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

**UD-14.11.** Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de calcaire, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est à limiter. Elle est toutefois possible dans la couche végétale supérieure de manière à favoriser l'évapotranspiration. Néanmoins pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

**UD-14.12.** Dans les zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux (indiquées dans la carte en annexe du règlement), il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet. L'infiltration superficielle est à proscrire au droit des fondations des constructions

### Sous-section 2.4. : Stationnement

#### ► Article UD-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

##### Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations\*, le nombre total des places\* de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places\* commandées\* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places\* à réaliser
- Le calcul des places\* de stationnement sera effectué :
  - dès la première tranche entamée de surface de plancher\*
  - et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 1,2 places\* par logement x 4 logements = 4,8 places\*, soit 5 places\* ; ou bien 1,2 places\* par logement x 2 logements = 2,4 places\*, soit 2 places\*).

##### UD-15.1 Dispositions générales

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

##### **UD-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :**

Les dimensions des places\* de stationnement sont les suivantes :

Les places\* créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (hors places\* pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement du nombre de véhicules correspondant aux normes indiquées pages suivantes.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, et en application de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes de ces commerces, ne peut excéder les trois quart de la SdP des bâtiments affectés au commerce.

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

Au moins 50 % des places doivent être réalisées l'intérieur du volume bâti. Cette règle ne s'applique pas aux destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.

**Pour toute construction nouvelle**, des places\* de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite, les livraisons (déchargements, chargements, manutentions).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une station de transport en commun structurant repérée sur le le plan de zonage et dénommé « **ZONE TC** » dans les tableaux suivants.

#### SdP = Surface de Plancher\*

Destination* de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	<b>Hors zone TC</b> : 1,2 place* par logement <b>Zone TC</b> : 1 place* par logement	Pas de norme plafond.
Logement social*	0,5 place* par logement	
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	<b>Hors zone TC</b> : 1 place* / 3 chambres <b>Zone TC</b> : 0,5 place* / 3 chambres	
Bureaux	1 place* par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	<b>Hors zone TC</b> : 1 place* / 50 m <sup>2</sup> de SdP * <b>Zone TC</b> : 1 place* / 60 m <sup>2</sup> de SdP *
Commerces de détail, artisanat et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Il n'est pas fixé de norme : - Jusqu'à 190 m <sup>2</sup> de SdP* - Jusqu'à 400 m <sup>2</sup> de SdP* sur un « linéaire commercial de commerce, artisanat et services » - Au-delà de 190 m <sup>2</sup> de SdP* hors « linéaire commercial de commerce, artisanat et services » ou au-delà de 400 m <sup>2</sup> sur « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » - 1 place* pour les premiers 200 m <sup>2</sup> de SdP, puis 1 place par tranche supplémentaire de 100 m <sup>2</sup>	Pas de norme plafond
Restauration	1 place pour les premiers 120 m <sup>2</sup> de SdP*, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m <sup>2</sup>	Pas de norme plafond.
Entrepôt	1 place* par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SdP *	Pas de norme plafond
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son	Pas de norme plafond

	mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	
--	--	--

Concernant les aires de livraison, ils conviennent de se référer à l'article 15.3.

### UD-15.1.2. Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions doivent respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L111-14-2 et 3, L111-14-3-1 et 2 notamment).

### UD-15.1.3. Normes de stationnement des vélos

Des places\* de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation\*.

Pour toute construction nouvelle ou extension\* d'une construction existante\*, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de SP pour les autres destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m<sup>2</sup> :

Destination* de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social*	1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale totale de 3 m <sup>2</sup>
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la SdP * dédiée à l'hébergement
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SdP
Artisanat Commerces de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:	- Jusqu'à 500 m <sup>2</sup> de SdP* : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 500 m <sup>2</sup> de SdP* : 1 place* par tranche complète de 200 m <sup>2</sup> de SdP + 1 place pour visiteurs.
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Entrepôt	5 m <sup>2</sup> par tranche de 1000 m <sup>2</sup> de SdP
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Ecoles primaires	1 place* (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 12 élèves.
Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur	1 place* (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 5 élèves.

## UD-15.2 Dispositions particulières

### Normes de stationnement pour les constructions existantes\*

**UD-15.2.1** Quelle que soit la nature de l'opération réalisée sur une construction existante, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du

nombre de places exigibles en application des normes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**UD-15.2.2** En cas de changement de destination\* ou de nature d'activité, le nombre de places\* doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination\* ou le nouvel usage.

Cependant, il n'est pas exigé la création de places\* de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation\*, restauration\*, surélévation\*, aménagement et extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation.

Dans le cas de divisions foncières, il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.

**UD-15.2.3** Pour les véhicules motorisés, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places\* de stationnement nécessaires sur le terrain\*, le constructeur peut être autorisé à réaliser, sur demande justifiée de sa part, à réaliser celles-ci à proximité de son opération

- soit sur un terrain\* lui appartenant et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places\* dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **UD-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons**

#### **Modalités de réalisation pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

Pour les constructions neuves à destination de bureaux, entrepôt, industrie, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être aménagée par tranche complète de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions neuves à destination de commerce ou d'artisanat, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons et/ou une aire de manutention doit être aménagée par tranche entamée de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher non compris les surfaces de réserve.

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m<sup>2</sup>

### **UD-15.4 Mutualisation des places de stationnement**

#### **UD-15.4.1. Mutualisation des places de stationnement**

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :

- la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;
- le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places ;
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la banalisation, le foisonnement\* et la mutualisation\* des places des différentes typologies de destinations

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisé et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.



**UD-15.4 .2. Mutualisation des places de stationnement pour les espaces de déchargement et les aires de livraisons**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des industries, commerces, entrepôts ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

**SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

► **Article UD-16 : Conditions de desserte des terrains\* par les voies publiques\* ou privées\* et d'accès\* aux voies publiques\***

**Conditions de desserte des terrains\* par des voies publiques\* ou privées\***

**UD-16.1.** Tout terrain\* doit être desservi par une voie publique\* ou privée\*, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination\* des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**UD-16.2.** La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension\* d'une construction existante\* sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès\* projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

**UD-16.3** Les voies à créer doivent à la fois :

- avoir des caractéristiques répondant à leur destination\* et à l'importance de leur trafic ;
- permettre le cheminement sécurisé des piétons sur une largeur minimum d'1,40 m ;
- pour les voies en impasse d'une longueur de 50 m et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y faire demi-tour.

**Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

**UD-16.4.** Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès\*. Ils doivent être éloignés des carrefours existants, virages et autres lieux où la visibilité est mauvaise.

**UD-16.5.** Les caractéristiques des accès\* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

**UD-16.6.** Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 2,5 m de largeur sur une voie ouverte à la circulation.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 2,5 m en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

La longueur du bateau d'accès ne pourra dépasser 3 m en limite de propriété, correspondant à 5 m sur le linéaire de bordures abaissées (rampants compris), sauf pour les constructions et installation à vocation d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

**UD-16.7.** Pour chaque façade d'un terrain, il est autorisé :

- 1 seul accès carrossable pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure à 20 m ;
- 2 accès carrossables maximum pour les terrains ayant une largeur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- au-delà de 40 m de façade, il est autorisé 1 nouvel accès carrossable tous les 15m de façade de terrain, sans dépasser 3 accès carrossables par façade de terrain.

**UD-16.8.** Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain\* est situé à l'angle de deux voies, l'accès\* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

**UD-16.9.** L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- des aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics : dispositifs de signalisation, et d'éclairage public, supports de réseaux, élément de mobilier urbain ...
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- du positionnement des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

**UD-16.10.** Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

**UD-16.11.** Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

### ► Article UD-17 : Conditions de desserte des terrains\* par les réseaux

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

#### Alimentation en eau potable

**UD-17.1.** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur.

**UA-17.2.** Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées

**UD-17.3.** A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans le sol, directement ou via un puisard, dans le milieu naturel ou dans un réseau pluvial est interdite.

##### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

**UD-17.4.** Toute construction, aménagement ou installation, extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démolé, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

**UD-17.5.** Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

**UD-17.6.** En l'absence de réseau, seules les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à conditions qu'elles soient équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

**UD-17.7.** L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié.

##### **Les eaux usées non domestiques**

**UD-17.8.** Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

**UD-17.9.** Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

**UD-17.10.** Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement

### **Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

**UD-17.11.** Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain\* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UD-17.12.** Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UD-17.13.** Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

### **Gestion des déchets**

**UD-17.14.** Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires ou d'un ou plusieurs locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

Ces espaces doivent être fermés ou à minima couverts pour toute construction comportant au moins 3 logements. Leurs emplacements doivent permettre la manipulation aisée des bacs et l'absence de stockage sur l'espace public.

Pour toute construction comportant au moins 3 logements, la surface totale minimale de ces espaces clos ou couverts doit respecter les règles suivantes :

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

Le résultat obtenu sera arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

**UD-17.15.** Pour toute opération nouvelle comportant au moins 20 logements, une aire de présentation des bacs à la collecte doit être prévue en bordure immédiate de l'emprise publique. Sa surface minimum correspond au tiers de la surface de l'espace de stockage des déchets défini à l'article UD-17-14.

**UD-17.16.** Pour les constructions neuves\* comportant au moins 3 logements—situées dans les périmètres de développement de la collecte pneumatique ci-après, le raccordement au réseau de collecte actuel ou futur est obligatoire.

Un local dédié à la collecte des déchets doit également être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau de collecte pneumatique.

Les secteurs géographiques concernés sont la ZAC Rouget de Lisle, la ZAC Seine Gare Vitry, la ZAC Gare Ardoines, le secteur de la dalle Robespierre, le secteur Balzac (entre la rue Balzac, la rue Voltaire, la rue Grétilat et l'avenue du Général Malleret-Joinville), le secteur 8 mai 1945 (entre la rue Grétilat, la RD5, la rue Camille Groult et l'avenue de Choisy), le secteur Commune de Paris (secteur Les Montagnes et entre les rues Pierre et Marie Curie, la RD5, l'avenue de La Commune de Paris, la rue Mario Capra et la rue de la Petite Saussaie).

**UD-17.17.** Si l'opération bénéficie de la collecte pneumatique ou de conteneurs enterrés, elle n'est pas soumise aux prescriptions des articles UD-17.14 et UD-17.15.

**UD-17.18.** Toute construction comportant au moins 3 logements, doit prévoir l'aménagement d'un local pour le stockage des déchets encombrants, facilement accessible. Celui-ci doit respecter les surfaces minimums suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m<sup>2</sup> minimum
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

### **Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

**UD-17.19.** Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UD-17.20.**—A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion, en vertu du Code de la construction et de l'habitation (art. R111-14). Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

## ZONE UE

Elle comporte une **sous-zone UEn**.

**Les secteurs indicés « i »** correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]\*.

Les règles suivantes sont complétées par les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites suivants, avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- Chérioux
- Ardoines (secteur Seine Gare Vitry)
- Cœur de Ville
- Rouget de Lisle
- Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle
- Lagaisse – Stalingrad – Cleveaux
- Blanqui – Port-à-l'Anglais
- Kommer

Pour avoir une lecture complète du règlement, il convient de se référer aussi aux « Dispositions générales » et au « Lexique », présentés page 4 et suivantes.

Pour compléter l'information des pétitionnaires sur les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, des cartes sont disponibles en annexes.

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

### SECTION 1 : DESTINATION\* DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ► Article UE-1 : Destinations\*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination\* d'artisanat, de commerce de détail et de commerce de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination\* autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public, et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;

#### ► Article UE-2 : Destinations\*, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- Les constructions à destination\* d'habitation et d'hébergement si elles remplissent l'une des conditions suivantes

- ✓ être strictement nécessaires au fonctionnement, au gardiennage ou à la sécurité des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*;
- ✓ permettre l'hébergement des personnes utilisatrices d'une construction ou installation nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* situés sur le même terrain\* ;
- ✓ dans le cas d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Les constructions à destination\* de restauration ou d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ répondre aux besoins des usagers des équipements d'intérêt collectif\* présents sur le même terrain,
  - ✓ ne pas dépasser une surface de plancher\* de 400 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à destination\* d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ être nécessaires à une construction à destination\* d'équipement d'intérêt collectif et services publics\* autorisée dans la zone et être implantée sur la même unité foncière\*;
  - ✓ ne pas dépasser 20% de la surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
- les installations classées\* pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration autres que celles mentionnées à l'article UD-1 à condition d'être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte à son caractère ;
- dans les secteurs indicés « i », les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine (cf.annexes du PLU ) ; ce sont les règles les plus contraignantes qui s'imposent.

### ► Article UE-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation\* des constructions

#### ► Article UE-4 : Implantation\* des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques \* existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- voies privées \* existantes à la date d'approbation du PLU, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées \* nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - être ouvertes à la circulation automobile publique,
  - ne pas être en impasse \*,
  - avoir une largeur minimale de 5 m.

Les autres voies privées\* ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

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

- les éléments de modénature \*, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;

- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur-;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- en cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade\* ou dans le paysage,
- au regard des règlements de voirie communal et départemental.

### **Dispositions générales**

**UE-4.1.** Les constructions doivent être implantées à l'alignement\* ou avec un recul\* minimum de 3 m.

**UE-4.2.** Les éléments de modénature\* et les balcons saillants sur l'espace public doivent être situés à 5 m de haut minimum par rapport au niveau d'une voie ou d'un passage pompiers et ne doivent pas dépasser 0,80 m de profondeur (et sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public).

### **Dispositions particulières**

**UE-4.3.** Dans le cas de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration dans les gabarits existants sont autorisés,
- les travaux d'extension\* et de surélévation\* peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants de la construction initiale ou en retrait de ses derniers. Cette dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

**UE-4.4.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

## **► Article UE-5 : Implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain \* qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UE-4.

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

- les éléments de modénature \*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

### **Dispositions générales**

**UE-5.1.** Dans une bande de 25 m de profondeur à compter de l'alignement\* des voies, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait.

**UE-5.2.** Au-delà de la bande de 25 m définie ci-dessus, les constructions peuvent être édifiées au maximum sur une limite séparative\* latérale.

**UE-5.3.** A l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives de fond de terrain\*.

**UE-5.4.** En cas de retrait \*, les distances minimales à respecter sont calculées de la façon suivante :

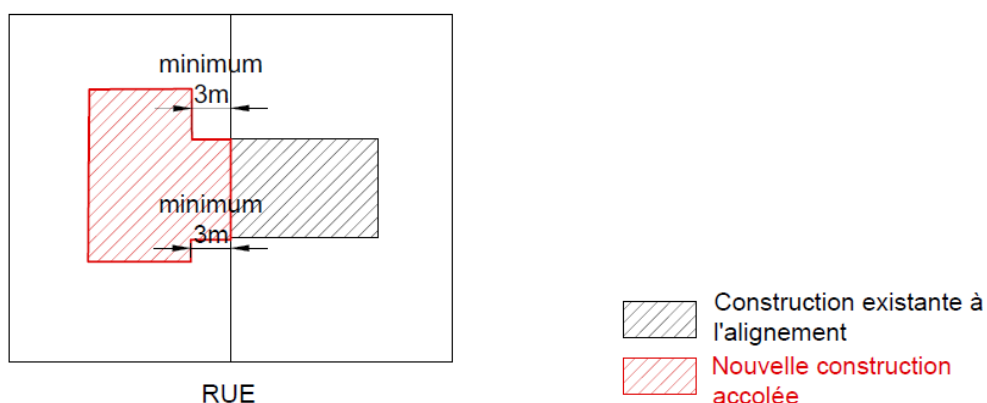
- Façade avec baies(s)\* : 4 m minimum ;
- Façade sans baie\* : 3 m en limite séparative latérale\*, portés à 4 m en limite séparative de fond\*.

**UE-5.5.** Les façades\* des constructions implantées sur limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : sans baie\*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

### Dispositions particulières

**UE-5.6.** Au-delà de la bande de 25 m citée ci-dessus, les constructions peuvent être implantées sur toutes limites séparatives\* dans les cas suivants :

- en cas d'accolement à une construction en bon état\* et régulièrement édifiée, située sur le terrain limitrophe, et déjà implantée sur la limite séparative\*. La construction nouvelle ne devra pas avoir de dimensions supérieures à la façade\* de la construction sur laquelle elle s'adosse (hauteur\* et longueur), sur une profondeur de 3 m comptés perpendiculairement à la limite séparative\*.



\*.

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur\* est au plus égale à 3,50 mètres. Pour les parties de construction dépassant cette hauteur, le retrait\* minimum fixé ci-avant doit être respecté.

**UE-5.7.** Dans le cas de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration dans les gabarits existants sont autorisés,
- les travaux d'extension\* et de surélévation\* peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants de la construction initiale ou en retrait de ses derniers. Cette dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

**UE-5.8.** Dans les secteurs indiqués « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

## ► Article UE-6 : Implantation\* des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

## ► Article UE-7 : Emprise au sol\* des constructions

### Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol\* dans le lexique.

### Dispositions générales

**UE-7.1.** L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie totale du terrain\*.

**UE-7.2.** En sous-secteur UEn, l'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale du terrain\*.



## ► Article UE-8 : Hauteur\* des constructions

### Champ d'application

La hauteur\* de la construction est calculée à partir du terrain naturel\* avant travaux, sauf en sous-secteurs indicés « i » où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur\* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m de hauteur.

**UE-8.1.** La hauteur\* totale des constructions à destination exclusive de logement ou d'hébergement ne peut pas dépasser 16 m.

**UE-8.2.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

### Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

## ► Article UE-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\*

### Dispositions générales

**UE-9.1.** La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

**UE-9.2.** Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, locaux techniques, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de service, antennes relais...) doivent être implantés de façon à demeurer peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

### Traitement des façades

**UE-9.3.** Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades\* et leur qualité architecturale.

Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les extracteurs d'air, les groupes de climatisation et les antennes paraboliques sont mutualisés et disposés en toiture.

### **UE-9.4. Matériaux**

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

Les matériaux bruts (notamment les parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures\*.

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

Les édicules techniques (cheminées, conduits, machineries d'ascenseurs) doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau, sauf dans le cas de modification de constructions existantes. Les gardes-corps de sécurité ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur, celle-ci doit préserver les caractéristiques de la façade.

#### **UE-9.5. Clôtures**

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture\* ou dans la construction.

En limites séparatives\*, les clôtures doivent être doublées de plantations.

La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres\* voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 x 15 cm. Les haies et les clôtures \* doivent être conçues de manière à garantir le libre écoulement des eaux de surface.

### **► Article UE-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

**UE-10.1.** La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la qualité architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

**UE-10.2.** La démolition des clôtures et murs de clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

**UE-10.3.** La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine., propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

**UE-10.4.** Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragées à protéger inventoriés comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration\* de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

**UE-10.5.** La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

**UE-10.6.** Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

**UE-10.7.** Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

**UE-10.8.** L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sauf si cette technique s'accorde et respecte le système constructif et les matériaux d'origine et s'avère pertinente au regard du développement durable, sans menacer la pérennité du bâti.

### ► Article UE-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

### ► Article UE-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres\*, de plantation\*, d'aire de jeux et de loisirs

Par dérogation à la définition « d'espaces verts » figurant dans le lexique, les espaces verts sur dalle et en toiture sont pris en compte dans le calcul des surfaces d'espaces verts exigées au titre du présent article.

#### Dispositions générales

**UE-12.1.** Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts. Cette obligation ne s'applique pas aux équipements scolaires ou de petite enfance nécessitant des aires récréatives extérieures.

**UE-12.2.** La marge de recul\* de la construction par rapport à la voie publique\* ou privée\* doit faire l'objet d'un traitement végétalisé et paysager.

**UE-12.3.** Les exigences d'espaces verts ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

#### Plantations\* et aménagements paysagers

**UE-12.4.** Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager\* des espaces libres\* doit

- tenir compte de l'échelle du terrain\* et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés\* des terrains\* voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 14, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

**UE-12.5.** Les espaces verts\* doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée intégrant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

**UE-12.6.** Dès lors que les espaces verts\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre. (accessibilité pour l'entretien, arrosage, ancrage des végétaux, résistance au vent des végétaux...).

**UE-12.7.** Les espaces libres\* (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées\*) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre\* par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>.

**UE-12.8.** Les arbres\* doivent être plantés dans une fosse de plantation au moins égale à 5 m<sup>3</sup>. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m et une circonférence de 18 à 20 cm mesurée à 1,30 m du sol.

Dans le cas d'une plantation dans une aire récréative extérieure ou à proximité d'une voie privée, la fosse de plantation sera munie de voiles béton d'une profondeur de 1 mètre en périphérie de la fosse.

Les aires de stationnement et leurs accès :

**UE-12.9.** Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Dispositions particulières

**UE-12.10.** Dans le cas de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation\* des constructions sont admis, dans le respect des dispositions de l'article 8.

► **Article UE-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

Dispositions générales

**UE-13.1.** Dans le cas d'une toiture végétalisée\*, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

Les espaces verts à protéger

**UE-13.2.** Les espaces verts à protéger doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\*.

**UE-13.3.** Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain\* et d'une hauteur\* totale n'excédant pas 2,50 m.

**UE-13.4.** La modification de l'état des terrains\* faisant l'objet d'une protection est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert\* et maintient leur unité et leur caractère. Elle devra contribuer à les mettre en valeur.

**UE-13.5.** L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres\* situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations\* existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement\* équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert\* protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Arbres remarquables :

**UE-13.6.** L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Aucun exhaussement \* de sol de plus de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

**UE-13.7.** En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain\* d'un arbre qui pourra à terme offrir un développement équivalent et si possible de même essence. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement\* d'au moins 15 m à l'âge adulte.

**UE-13.8.** Principe d'alignements d'arbres : Leur suppression est interdite.

Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence dans les cas suivants :

- afin de s'adapter à leur développement,
- en cas d'une expertise phytosanitaire,

- pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs,
- pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans ces cas, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

La fiche de chaque alignement d'arbre présente le détail des modalités de maintien ou d'adaptation de ces alignements en annexe du règlement.

## ► Article UE-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement annexé au PLU.

### Dispositions générales

**UE-14.1.** L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière\*.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain, Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. La règle est le zéro rejet vers le réseau public. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

**UE-14.2.** Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées (supérieures à une pluie courante) afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doit être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain\*. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à 1l/s/ha. Pour les terrains inférieurs à 1 ha, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 1l/s. Pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**UE-14.3.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière\* doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts\* de pleine-terre et perméables, toitures végétalisées\*) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

**UE-14.4.** Les espaces libres\* artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

**UE-14.5.** Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

**UE-14.6.** Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débouage, déshuilage,...).

**UE-14.7.** Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

**UE-14.8.** Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur domaine public. Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméables (balcon, cour, allée ...) doivent être collectées.

**UE-14.9.** Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

**Dispositions particulières**

**UE-14.10. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse**, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

**UE-14.11. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de calcaire**, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est à limiter. Elle est toutefois possible dans la couche végétale supérieure de manière à favoriser l'évapotranspiration. Néanmoins pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

**UE-14.12. Dans les zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux** (indiquées dans la carte en annexe du règlement), il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet. L'infiltration superficielle est à proscrire au droit des fondations des constructions

**Sous-section 2.4. : Stationnement****► Article UE-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement****Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations\*, le nombre total des places\* de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places\* commandées\* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places\* à réaliser
- Le calcul des places\* de stationnement sera effectué :
  - dès la première tranche entamée de surface de plancher\*
  - et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 1,2 places\* par logement x 4 logements = 4,8 places\*, soit 5 places\* ; ou bien 1,2 places\* par logement x 2 logements = 2,4 places\*, soit 2 places\*.

**UE-15.1 Dispositions générales**

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

**UE-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :**

Les dimensions des places\* de stationnement sont les suivantes:

Les places\* créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (hors places\* pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement du nombre de véhicules correspondant aux normes indiquées pages suivantes.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, et en application de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes de ces commerces, ne peut excéder les trois quart de la SdP des bâtiments affectés au commerce.

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18 %.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.

Pour toute construction nouvelle, des places\* de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, et le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite, les livraisons (déchargements, chargements, manutentions).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets à moins de 500 m d'une station de transport en commun structurant repérée sur le plan de zonage et dénommé « ZONE TC » dans les tableaux suivants.

**SdP = Surface de Plancher\***

Destination* de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	Hors zone TC : 1,2 place* par logement Zone TC : 1 place* par logement	Pas de norme plafond.
Logement social*	0,5 place* par logement	
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	Hors zone TC : 1 place* / 3 chambres Zone TC : 0,5 place* / 3 chambres	
Bureaux	1 place* par tranche entamée de 70 m <sup>2</sup> de SdP *	Hors zone TC : 1 place* / 50 m <sup>2</sup> de SdP * Zone TC : 1 place* / 60 m <sup>2</sup> de SdP*
Hébergement hôtelier et touristique	0,15 place* par chambre	Pas de norme plafond.
Restauration	- Hors zone TC : 1 place pour les premiers 200 m <sup>2</sup> de SdP*, puis 1 place par tranche supplémentaire de 100 m <sup>2</sup> - Zone TC : jusqu'à 200 m <sup>2</sup> il n'est ps fixé de norme, puis 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> .	Pas de norme plafond.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Jusqu'à 190 m <sup>2</sup> de SdP (*) : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 190 m <sup>2</sup> de SdP * : 1 place * par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SdP *	Pas de norme plafond.
Entrepôt	1 place* par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SdP *	Pas de norme plafond
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, livreurs, usagers, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

Concernant les aires de livraison, ils convient de se référer à l'article 15.3.

### UE-15.1.2. Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions doivent respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L111-14-2 et 3, L111-14-3-1 et 2 notamment).

### UE-15.1.3. Normes de stationnement des vélos

Des places\* de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation\*.

Pour toute construction nouvelle ou extension\* d'une construction existante\*, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de SP pour les autres destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m<sup>2</sup> :

Destination* de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social*	1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale totale de 3 m <sup>2</sup>
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5 % de la SdP * dédiée à l'hébergement
Bureaux	1,5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SdP)
Artisanat Commerces de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:	Il n'est pas fixé de norme
Hébergement hôtelier et touristique	5 m <sup>2</sup> par tranche de 1000 m <sup>2</sup> de SdP
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Entrepôt	5 m <sup>2</sup> par tranche de 1000 m <sup>2</sup> de SdP
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public Centre de congrès et d'exposition et cinéma	Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)  Avec un minima de 1 place* (1,5 m <sup>2</sup> ) par tranche de 200 m <sup>2</sup> entamée
Ecoles primaires (à l'exception des maternelles)	1 place* (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 12 élèves.
Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur	1 place* (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 12 élèves.

### **UE-15.2 Dispositions particulières**

#### **Normes de stationnement pour les constructions existantes\***

**UE-15.2.1** Quelle que soit la nature de l'opération réalisée sur une construction existante, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des normes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**UE-15.2.2** En cas de changement de destination\* ou de nature d'activité, le nombre de places\* doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination\* ou le nouvel usage.

Cependant, il n'est pas exigé la création de places\* de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation\*, restauration\*, surélévation\*, aménagement et extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation.

Dans le cas de divisions foncières, il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.

**UE-15.2.3** Pour les véhicules motorisés, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places\* de stationnement nécessaires sur le terrain\*, le constructeur peut être autorisé à réaliser, sur demande justifiée de sa part, à réaliser celles-ci à proximité de son opération

- soit sur un terrain\* lui appartenant et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places\* dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.



**UE-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons****Modalités de réalisation pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

Pour les constructions neuves à destination de bureaux, entrepôt, industrie, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être aménagée par tranche complète de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions neuves à destination de commerce ou d'artisanat, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons et/ou une aire de manutention doit être aménagée par tranche entamée de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher non compris les surfaces de réserve.

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m<sup>2</sup>

**UE-15.4 Mutualisation des places de stationnement****UE-15.4.1. Mutualisation des places de stationnement**

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :

- la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;
- le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places ;
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la banalisation, le foisonnement\* et la mutualisation\* des places des différentes typologies de destinations

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisé et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

**UE-15.4 .2. Mutualisation des places de stationnement pour les espaces de déchargement et les aires de livraisons**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des industries, commerces, entrepôts ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

**SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX****► Article UE-16 : Conditions de desserte des terrains\* par les voies publiques\* ou privées\* et d'accès\* aux voies publiques\*****Conditions de desserte des terrains\* par des voies publiques\* ou privées\***

**UE-16.1.** Tout terrain\* doit être desservi par une voie publique\* ou privée\*, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination\* des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**UE-16.2.** La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension\* d'une construction existante\* sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès\* projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

**UE-16.3** Les voies à créer doivent à la fois :

- avoir des caractéristiques répondant à leur destination\* et à l'importance de leur trafic ;
- permettre le cheminement sécurisé des piétons sur une largeur minimum d'1,40 m ;
- pour les voies en impasse d'une longueur de 50 m et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y faire demi-tour.

### **Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

**UE-16.4.** Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès\*. Ils doivent être éloignés des carrefours existants, virages et autres lieux où la visibilité est mauvaise.

**UE-16.5.** Les caractéristiques des accès\* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

**UE-16.6.** Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 2,5 m de largeur sur une voie ouverte à la circulation.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 2,5 m en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

La longueur du bateau d'accès ne pourra dépasser 3 m en limite de propriété, correspondant à 5 m sur le linéaire de bordures abaissées (rampants compris), sauf pour les constructions et installation à vocation d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

**UE-16.7.** Pour chaque façade d'un terrain, il est autorisé :

- 1 seul accès carrossable pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure à 20 m ;
- 2 accès carrossables maximum pour les terrains ayant une largeur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- au-delà de 40 m de façade, il est autorisé 1 nouvel accès carrossable tous les 15m de façade de terrain, sans dépasser 3 accès carrossables par façade de terrain.

**UE-16.8.** Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain\* est situé à l'angle de deux voies, l'accès\* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

**UE-16.9.** L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- des aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics : dispositifs de signalisation, et d'éclairage public, supports de réseaux, élément de mobilier urbain ...
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- du positionnement des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

**UE-16.10.** Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

**UE-16.11.** Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

## ► Article UE-17 : Conditions de desserte des terrains\* par les réseaux

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

### Alimentation en eau potable

**UE-17.1.** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur.

**UE-17.2.** Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### Assainissement des eaux usées

**UE-17.3.** A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans le sol, directement ou via un puisard, dans le milieu naturel ou dans un réseau pluvial est interdite.

#### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

**UE-17.4.** Toute construction, aménagement ou installation, extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démolé, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

**UE-17.5.** Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

**UE-17.6.** En l'absence de réseau, seules les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à conditions qu'elles soient équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

**UE-17.7.** L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié.

#### **Les eaux usées non domestiques**

**UE-17.8.** Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

**UE-17.9.** Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

**UE-17.10.** Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement

### Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

**UE-17.11.** Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain\* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UE-17.12.** Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UE-17.13.** Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

**Gestion des déchets**

**UE-17.14.** Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires ou d'un ou plusieurs locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

Ces espaces doivent être fermés ou a minima couverts pour toute construction comportant au moins 3 logements. Leurs emplacements doivent permettre la manipulation aisée des bacs et l'absence de stockage sur l'espace public.

Pour toute construction comportant au moins 3 logements, la surface totale minimale de ces espaces clos ou couverts doit respecter les règles suivantes :

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

Le résultat obtenu sera arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

**UE-17.15.** Pour toute opération nouvelle comportant au moins 20 logements, une aire de présentation des bacs à la collecte doit être prévue en bordure immédiate de l'emprise publique. Sa surface minimum correspond au tiers de la surface de l'espace de stockage des déchets défini à l'article UA-17-14.

**UE-17.16.** Pour les constructions neuves\* comportant au moins 3 logements—situées dans les périmètres de développement de la collecte pneumatique ci-dessous, le raccordement au réseau de collecte actuel ou futur est obligatoire.

Un local dédié à la collecte des déchets doit également être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau de collecte pneumatique.

Les secteurs géographiques concernés sont la ZAC Rouget de Lisle, la ZAC Seine Gare Vitry, la ZAC Gare Ardoines, le secteur de la dalle Robespierre, le secteur Balzac (entre la rue Balzac, la rue Voltaire, la rue Grétilat et l'avenue du Général Malleret-Joinville), le secteur 8 mai 1945 (entre la rue Grétilat, la RD5, la rue Camille Groult et l'avenue de Choisy), le secteur Commune de Paris (secteur Les Montagnes et entre les rues Pierre et Marie Curie, la RD5, l'avenue de La Commune de Paris, la rue Mario Capra et la rue de la Petite Saussaie).

**UE-17.17.** Si l'opération bénéficie de la collecte pneumatique ou de conteneurs enterrés, elle n'est pas soumise aux prescriptions des articles UE-17.14 et UE-17.15.

**UE-17.18.** Toute construction comportant au moins 3 logements, doit prévoir l'aménagement d'un local pour le stockage des déchets encombrants, facilement accessible. Celui-ci doit respecter les surfaces minimums suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m<sup>2</sup> minimum
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

**Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

**UE-17.19.** Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UE-17.20.**—A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion, en vertu du Code de la construction et de l'habitation (art. R111-14). Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

## ZONE UF

Le règlement de la zone comporte des dispositions particulières pour **la sous-zone UFc**.

**Les secteurs indicés « i »**, situés en bord de Seine, correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]\*.

Les règles suivantes sont complétées par les prescriptions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites suivants, avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- Ardoines
- RN7/Moulin Vert/ Plateau,
- Lagaisse-Stalingrad-Cleveaux,
- Blanqui- Port à l'Anglais,
- Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle

Pour avoir une lecture complète du règlement, il convient de se référer aussi aux « Dispositions générales » et au « Lexique », présentés page 4 et suivantes.

Pour compléter l'information des pétitionnaires sur les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, des cartes sont disponibles en annexes.

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

### SECTION 1 : DESTINATION\* DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ► Article UF-1 : Destinations\*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination\* d'hébergement, d'hébergement hôteliers et de cinéma ainsi que les centres de congrès et d'exposition ;
- Hors du secteur UFc, les constructions à destination\* de commerce de détail,
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage ;
- L'installation permanente de résidences mobiles ou démontables constituant ou non un habitat permanent, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain\* ;
- les casses automobiles, les établissements de récupération de matériaux, les carrières, les dépôts et décharges à l'air libre à l'exception des équipements d'intérêt collectif.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

#### ► Article UF-2 : Destinations\*, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- Les constructions à destination de logement uniquement si elles sont dédiées aux personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées ;

- les installations classées\* si elles sont nécessaires aux activités autorisées dans la zone et compatibles avec sa vocation générale ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles relevant du statut SEVESO seuil haut, sous conditions suivantes :
  - ✓ que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
  - ✓ d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - ✓ être nécessaires aux destinations\*, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ✓ ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ✓ ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ✓ ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ✓ ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
  - ✓ dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements\*.
- dans le périmètre soumis à une servitude de constructibilité restreinte délimité au plan de zonage, les constructions ou installations à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas à 75 m<sup>2</sup>.



- dans les secteurs indicés « i », les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine (cf.annexes du PLU ) ; ce sont les règles les plus contraignantes qui s'imposent.

### ► Article UF-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation\* des constructions

### ► Article UF-4 : Implantation\* des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques \* existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- voies privées \* existantes à la date d'approbation du PLU, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées \* nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - être ouvertes à la circulation automobile publique,
  - ne pas être en impasse\*,
  - avoir une largeur minimale de 8 m.

Les autres voies privées\* ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

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

- les éléments de modénature \*, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul \*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur-;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- en cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade\* ou dans le paysage,
- au regard des règlements de voirie communal et départemental.

#### Dispositions générales

**UF-4.1.** Les constructions doivent être implantées à l'alignement\* ou avec un recul\* minimum de 5 m.

**UF-4.2.** Les éléments de modénature\* et les balcons saillants sur l'espace public doivent être situés à 5 m de haut minimum par rapport au niveau du trottoir et ne doivent pas dépasser 0,80 m de profondeur (et sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public).

#### Dispositions particulières

**UF-4.3.** Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, il n'est pas fixé de règle.

**UF-4.4.** Dans le cas de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration dans les gabarits existants sont autorisés,

- les travaux d'extension\* et de surélévation\* peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants de la construction initiale ou en retrait de ses derniers. Cette dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

**UF-4.5.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

## ► Article UF-5 : Implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives

### Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain\* qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UF-4.

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

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

### Dispositions générales

**UF-5.1.** Dans une bande de 30 m de profondeur à compter de l'alignement\* des voies, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

**UF-5.2.** Au-delà de la bande de 30 m définie ci-dessus, les constructions pourront être édifiées au maximum sur une limite séparative\* latérale.

**UF-5.3.** Les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives de fond de terrain\* en limite de zone UC.

**UF-5.4.** En cas de retrait\*, les distances minimales à respecter sont calculées de la façon suivante :

- Façade avec baies(s)\* : 6 m ;
- Façade sans baie\* : 3 m.

**UF-5.5.** Les façades\* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie\*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

**UF-5.6.** Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, il n'est pas fixé de règle.

**UF-5.7.** Dans le cas de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration dans les gabarits existants sont autorisés,
- les travaux d'extension\* et de surélévation\* peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants de la construction initiale ou en retrait de ses derniers. Cette dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

**UF-5.8.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

## ► Article UF-6 : Implantation\* des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.



## ► Article UF-7 : Emprise au sol\* des constructions

### Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol\* dans le lexique.

### Dispositions générales

**UF-7.1.** L'emprise au sol\* maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface totale de l'unité foncière\*.

## ► Article UF-8 : Hauteur\* des constructions

### Champ d'application

La hauteur\* de la construction est calculée à partir du terrain naturel\* avant travaux, sauf en sous-secteurs indicés « i » où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur \* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m de hauteur et à condition d'être traités à claire-voie.

### Dispositions générales

**UF-8.1.** La hauteur\* totale des constructions ne peut pas dépasser 25 m.

**UF-8.2.** Cette hauteur maximale n'est pas applicable aux éléments techniques et parties de constructions liées et nécessaires au fonctionnement spécifique d'une activité économique ou d'un service public ou d'intérêt collectif.

### Dispositions particulières

**UF-8.3.** Les hauteurs maximales sont minorées de 10 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 6 m d'un terrain bâti inscrit en zone UC.

**UF-8.4.** Pour une construction existante\* à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur\* est supérieure à la hauteur \* maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit sont permis,
- les travaux d'extension\* doivent respecter les hauteurs\* maximales fixées par le présent règlement.

**UF-8.5.** Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

## Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

## ► Article UF-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\*

### Dispositions générales

**UF-9.1.** La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### UF-9.2. Traitement des façades

Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes.

Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les extracteurs d'air et les antennes paraboliques sont de préférence mutualisés et disposés en toiture.

**Aspect des matériaux et couleurs :**

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, le choix et la mise en œuvre des matériaux apparents doivent leur permettre de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (notamment les parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures\*.

**UF-9.3. Couronnement des constructions**

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

**UF-9.4.** Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel et à s'intégrer parfaitement à la construction. Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de toiture et être encastrés dans l'épaisseur de toiture.

❖ **Performances énergétiques et énergies renouvelables**

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

**Clôtures**

**UF-9.5.** La hauteur des clôtures doit être, exception faite des piliers au plus égale à 3 m mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement).

**UF-9.6.** Cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent et dans le cas des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

**UF-9.7.** Les portails d'accès devront avoir une largeur minimum de 5 m.

**UF-9.8.** Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture\* ou dans la construction.

**UF-9.9.** La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres\* voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 x 15 cm, par linéaire de clôture\*.

Les haies et les clôtures\* devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface.

**► Article UF-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

**UF-10.1.** La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

En cas de situation de péril ou d'insalubrité avérée, une démolition totale peut-être autorisée.

**UF-10.2.** La démolition des clôtures et murs de clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

**UF-10.3.** La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine., propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

**UF-10.4.** Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragées à protéger inventoriés comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations\* sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration (\*) de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

**UF-10.5.** La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

**UF-10.6.** Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

**UF-10.7.** Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

**UF-10.8.** L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sauf si cette technique s'accorde et respecte le système constructif et les matériaux d'origine et s'avère pertinente au regard du développement durable, sans menacer la pérennité du bâti.

### ► Article UF-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

### ► Article UF-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres\*, de plantation\*, d'aire de jeux et de loisirs

#### Dispositions générales

**UF-12.1.** Au moins 10% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

**UF-12.2.** Le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre\* au moins 50 % de la surface du terrain\* située dans la marge de recul\* de la construction par rapport à l'emprise publique\*.

**UF-12.3.** Les exigences d'espaces verts ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

#### Plantations\* et aménagements paysagers

**UF-12.4.** Les espaces libres\* et en particulier la [marge de recul]\* doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager\* des espaces libres\* doit :

- tenir compte de l'échelle du terrain\* et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés (\*) des terrains (\*) voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 14, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

**UF-12.5.** Le long des limites séparatives qui constituent une limite avec une zone UB ou UC ou de la limite du terrain à l'alignement\* situé en vis à vis d'un terrain en zone UC, doit être planté un rideau continu d'arbres de haute tige complété par une strate de végétation plus basse formant écran visuel.

**UF-12.6.** En cas de retrait par rapport à l'espace public ou à la voie, un arbre doit être planté par tranche entamée de 8 m de linéaire de façade bâtie. L'ensemble de ce linéaire de façade doit être accompagné d'une strate de végétation basse.

**UF-12.7.** Les espaces verts\* doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée intégrant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

**UF-12.8.** Dès lors que les espaces verts\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

**UF-12.9.** Les arbres\* doivent être plantés dans une fosse de plantation au moins égal à 10 m<sup>3</sup>. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

#### Les aires de stationnement et leurs accès :

**UF-12.10.** Les aires de stationnement en surface dédiées aux véhicules autres que les poids lourds comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## ► Article UF-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

### Dispositions générales

**UF-13.1.** Dans le cas d'une toiture végétalisée\*, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

#### Les espaces verts à protéger

**UF-13.2.** Les espaces verts à protéger doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel. La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres\* et espaces verts\*.

**UF-13.3.** Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur\* totale n'excédant pas 2,50 m.

**UF-13.4.** La modification de l'état des terrains\* faisant l'objet de cette protection est admise à condition de conserver la même superficie d'espace vert\* et de maintenir son unité et son caractère. Elle devra contribuer à les mettre en valeur.

**UF-13.5.** L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres\* situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations\* existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement\* équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert\* protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Arbres remarquables :

**UF-13.6.** L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Aucun exhaussement \* de sol de plus de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

**UF-13.7.** En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain \* d'un arbre qui pourra à terme offrir un développement équivalent et si possible de même essence. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement \* d'au moins 15 m à l'âge adulte.

**UF-13.8.** Principe d'alignements d'arbres : Leur suppression est interdite.

Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence dans les cas suivants :

- afin de s'adapter à leur développement,
- en cas d'une expertise phytosanitaire,
- pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs,
- pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans ces cas, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

La fiche de chaque alignement d'arbre présente le détail des modalités de maintien ou d'adaptation de ces alignements en annexe du règlement.

## ► Article UF-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement annexé au PLU.

### Dispositions générales

**UF-14.1.** L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière\*.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain, Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. La règle est le zéro rejet vers le réseau public. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

**UF-14.2.** Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées (supérieures à une pluie courante) afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doit être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain\*. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à 1l/s/ha. Pour les terrains inférieurs à 1 ha, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 1l/s. Pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**UF-14.3.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière\* doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts\* de pleine-terre et perméables, toitures végétalisées\* ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

**UF-14.4.** Les espaces libres\* artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

**UF-14.5.** Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

**UF-14.6.** Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débouillage, déshuilage,...).

**UF-14.7.** Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

**UF-14.8.** Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur domaine public. Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméables (balcon, cour, allée ...) doivent être collectées.

**UF-14.9.** Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

#### Dispositions particulières

**UF-14.10.** Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

**UF-14.11.** Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de calcaire, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est à limiter. Elle est toutefois possible dans la couche végétale supérieure de manière à favoriser l'évapotranspiration. Néanmoins pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

**UF-14.12.** Dans les zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux (indiquées dans la carte en annexe du règlement), il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet. L'infiltration superficielle est à proscrire au droit des fondations des constructions

### Sous-section 2.4. : Stationnement

#### ► Article UF-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

##### Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations\*, le nombre total des places\* de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places\* commandées\* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places\* à réaliser
- Le calcul des places\* de stationnement sera effectué :
  - dès la première tranche entamée de surface de plancher\*
  - et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 1,2 places\* par logement x 4 logements = 4,8 places\*, soit 5 places\* ; ou bien 1,2 places\* par logement x 2 logements = 2,4 places\*, soit 2 places\*).

##### UF-15.1 Dispositions générales

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

##### **UF-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :**

Les dimensions des places\* de stationnement sont les suivantes :

Les places\* créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (hors places\* pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement du nombre de véhicules correspondant aux normes indiquées pages suivantes.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, et en application de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes de ces commerces, ne peut excéder les trois quart de la SdP des bâtiments affectés au commerce.

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18 %.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.

**Pour toute construction nouvelle**, des places\* de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, et le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite, les livraisons (déchargements, chargements, manutentions).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une station de transport en commun structurant repérée sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE TC** » dans les tableaux suivants.

**SdP = Surface de Plancher\***

Destination* de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	<b>Hors zone TC</b> : 1,2 place* par logement <b>Zone TC</b> : 1 place* par logement	Pas de norme plafond.
Logement social*	0,5 place* par logement	
Bureaux	1 place* par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SdP *	<b>Hors zone TC</b> : 1 place* / 50 m <sup>2</sup> de SdP * <b>Zone 1</b> : 1 place* / 60 m <sup>2</sup> de SdP *
Commerces de détail Et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Il n'est pas fixé de règle : - Jusqu'à 190 m <sup>2</sup> de SdP* - Jusqu'à 2 000 m <sup>2</sup> de SdP* sur un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » - Au-delà de 190 m <sup>2</sup> de SdP* hors « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » et au-delà de 2 000 m <sup>2</sup> sur « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » : - 1 place* pour les premiers 200 m <sup>2</sup> de SdP, puis 1 place par tranche supplémentaire de 100 m <sup>2</sup>	Pas de norme plafond
Artisanat	1 place* par tranche de 200 m <sup>2</sup> de SdP*	Pas de norme plafond
Restauration	Jusqu'à 50 m <sup>2</sup> il n'est ps fixé de norme, puis 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> .	Pas de norme plafond.
Entrepôt	1 place* par tranche de 200 m <sup>2</sup> de SdP *	Pas de norme plafond
Commerce de gros Industrie	1 place* par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SdP *	Pas de norme plafond
Equipements d'intérêt collectif et services publics Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livraisons, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

Concernant les aires de livraison, ils convient de se référer à l'article 15.3.

**UF-15.1.2. Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions doivent respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L111-14-2 et 3, L111-14-3-1 et 2 notamment).

**UF-15.1.3. Normes de stationnement des vélos**

Des places\* de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation\*.

Pour toute construction nouvelle ou extension\* d'une construction existante\*, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de SP pour les autres destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m<sup>2</sup> :

Destination* de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social*	1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale totale de 3 m <sup>2</sup>
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la SdP * dédiée à l'hébergement
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SdP
Artisanat Commerces de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:	- Jusqu'à 500 m <sup>2</sup> de SdP* : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 500 m <sup>2</sup> de SdP* : 1 place* par tranche complète de 200 m <sup>2</sup> de SdP + 1 place pour visiteurs.
Hébergement hôtelier et touristique	5 m <sup>2</sup> par tranche de 1000 m <sup>2</sup> de SdP
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Entrepôt Commerce de gros Industrie	5 m <sup>2</sup> par tranche de 1000 m <sup>2</sup> de SdP
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)  Avec un minima de 1 place* (1,5 m <sup>2</sup> ) par tranche de 400 m <sup>2</sup> entamée
Ecoles primaires	1 place* (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 12 élèves.
Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur	1 place* (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 5 élèves.

**UF-15.2 Dispositions particulières****Normes de stationnement pour les constructions existantes\***

**UF-15.2.1** Quelle que soit la nature de l'opération réalisée sur une construction existante, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des normes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**UF-15.2.2** En cas de changement de destination\* ou de nature d'activité, le nombre de places\* doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination\* ou le nouvel usage.



Cependant, il n'est pas exigé la création de places\* de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation\*, restauration\*, surélévation\*, aménagement et extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation.

Dans le cas de divisions foncières, il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.

**UF-15.2.3** Pour les véhicules motorisés, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places\* de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, : sur demande justifiée de sa part, à réaliser celles-ci à proximité de son opération :

- soit sur un terrain\* lui appartenant et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places\* dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **UF-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons**

#### **Modalités de réalisation pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

Pour les constructions neuves à destination de bureaux, entrepôt, industrie, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être aménagée par tranche complète de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions neuves à destination de commerce ou d'artisanat, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons et/ou une aire de manutention doit être aménagée par tranche entamée de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher non compris les surfaces de réserve.

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m<sup>2</sup>

### **UF-15.4 Mutualisation des places de stationnement**

#### **UF-15.4.1. Mutualisation des places de stationnement**

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :

- la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;
- le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places ;
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la banalisation, le foisonnement\* et la mutualisation\* des places des différentes typologies de destinations

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisé et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

#### **UF-15.4 .2. Mutualisation des places de stationnement pour les espaces de déchargement et les aires de livraisons**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des industries, commerces, entrepôts ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

## SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ► Article UF-16 : Conditions de desserte des terrains\* par les voies publiques\* ou privées\* et d'accès\* aux voies publiques\*

#### Conditions de desserte des terrains\* par des voies publiques\* ou privées\*

**UF-16.1.** Tout terrain\* doit être desservi par une voie publique\* ou privée\*, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination\* des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**UF-16.2.** La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension\* d'une construction existante\* sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès\* projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

**UF-16.3** Les voies à créer doivent à la fois :

- avoir des caractéristiques répondant à leur destination\* et à l'importance de leur trafic ;
- permettre le cheminement sécurisé des piétons sur une largeur minimum d'1,40 m ;
- pour les voies en impasse d'une longueur de 50 m et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y faire demi-tour.

#### Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public

**UF-16.4.** Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès\*. Ils doivent être éloignés des carrefours existants, virages et autres lieux où la visibilité est mauvaise.

**UF-16.5.** Les caractéristiques des accès\* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

**UF-16.6.** Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 5 m de largeur sur une voie ouverte à la circulation.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 5 m en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

**UF-16.7.** Pour chaque façade d'un terrain, il est autorisé :

- 1 seul accès carrossable pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure à 20 m ;
- 2 accès carrossables maximum pour les terrains ayant une largeur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- au-delà de 40 m de façade, il est autorisé 1 nouvel accès carrossable tous les 15 m de façade de terrain, sans dépasser 3 accès carrossables par façade de terrain.

**UF-16.8.** Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain\* est situé à l'angle de deux voies, l'accès\* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

**UF-16.9.** L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- des aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics : dispositifs de signalisation, et d'éclairage public, supports de réseaux, élément de mobilier urbain ...
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- du positionnement des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

**UF-16.10.** Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

**UF-16.11.** Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

### ► Article UF-17 : Conditions de desserte des terrains\* par les réseaux

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

#### Alimentation en eau potable

**UF-17.1.** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur.

**UF-17.2.** Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées

**UF-17.3.** A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans le sol, directement ou via un puits, dans le milieu naturel ou dans un réseau pluvial est interdite.

#### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

**UF-17.4.** Toute construction, aménagement ou installation, extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démolé, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

**UF-17.5.** Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

**UF-17.6.** En l'absence de réseau, seules les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à conditions qu'elles soient équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

**UF-17.7.** L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié.

#### **Les eaux usées non domestiques**

**UF-17.8.** Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

**UF-17.9.** Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

**UF-17.10.** Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement

### **Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

**UF-17.11.** Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain\* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UF-17.12.** Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UF-17.13.** Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

### **Gestion des déchets**

**UF-17.14.** Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires ou d'un ou plusieurs locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

Ces espaces doivent être fermés ou à minima couverts pour toute construction comportant au moins 3 logements. Leurs emplacements doivent permettre la manipulation aisée des bacs et l'absence de stockage sur l'espace public.

Pour toute construction comportant au moins 3 logements, la surface totale minimale de ces espaces clos ou couverts doit respecter les règles suivantes :

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

Le résultat obtenu sera arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

**UF-17.15.** Pour toute opération nouvelle comportant au moins 20 logements, une aire de présentation des bacs à la collecte doit être prévue en bordure immédiate de l'emprise publique. Sa surface minimum correspond au tiers de la surface de l'espace de stockage des déchets défini à l'article UF-17-14.

**UF-17.16.** Pour les constructions neuves\* comportant au moins 3 logements et situées dans les périmètres de développement de la collecte pneumatique ci-dessous, le raccordement au réseau de collecte actuel ou futur est obligatoire.

Un local dédié à la collecte des déchets doit également être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau de collecte pneumatique.

Les secteurs géographiques concernés sont la ZAC Rouget de Lisle, la ZAC Seine Gare Vitry, la ZAC Gare Ardoines, le secteur de la dalle Robespierre, le secteur Balzac (entre la rue Balzac, la rue Voltaire, la rue Grétilat et l'avenue du Général Malleret-Joinville), le secteur 8 mai 1945 (entre la rue Grétilat, la RD5, la rue Camille Groult et l'avenue de Choisy), le secteur Commune de Paris (secteur Les Montagnes et entre les rues Pierre et Marie Curie, la RD5, l'avenue de La Commune de Paris, la rue Mario Capra et la rue de la Petite Saussaie).

**UF-17.17.** Si l'opération bénéficie de la collecte pneumatique ou de conteneurs enterrés, elle n'est pas soumise aux prescriptions des articles UF-17.14 et UF-17.15.

**UF-17.18.** Toute construction comportant au moins 3 logements, doit prévoir l'aménagement d'un local pour le stockage des déchets encombrants, facilement accessible. Celui-ci doit respecter les surfaces minimums suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m<sup>2</sup> minimum
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements :  $5 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$  supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

### **Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

**UF-17.19.** Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UF-17.20.**—A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion, en vertu du Code de la construction et de l'habitation (art. R111-14). Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

## ZONE UP

Le règlement suivant comporte des dispositions particulières pour les **sous-zonages** suivants :

- **UP1 (ZAC Chérioux),**
- **UP2 (secteurs opérationnels des ZAC « Seine Gare Vitry » et « Gare Ardoines »),**
- **UP3 (secteur de la ZAC multi-Sites « RN7/Moulin Vert/ Plateau »),**
- **UP4 (ZAC Rouget de Lisle),**
- **UP5 (secteurs opérationnels du projet de renouvellement urbain NPRU Cœur de Ville).**

**Les secteurs indicés « i »** correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]\*.

Les règles suivantes sont complétées par les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites suivants, avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- Chérioux (UP1)
- Ardoines (UP2)
- Secteur RN7-Moulin Vert-Plateau (UP3)
- Rouget de Lisle (UP4)
- Cœur de Ville : Barbusse /Robespierre / 8 mai 1945-rue de Choisy (UP5)

Pour avoir une lecture complète du règlement, il convient de se référer aussi aux « Dispositions générales » et au « Lexique », présentés page 4 et suivantes.

Pour compléter l'information des pétitionnaires sur les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, des cartes sont disponibles en annexes.

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

### SECTION 1 : DESTINATION\* DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ► Article UP-1 : Destinations\*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination\* de commerce de gros et d'industrie sauf en UP1, UP2 et UP4 ;
- En rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire de commerce, artisanat et service » repéré sur le plan de zonage, les changements de destination \* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations \* autres que :
  - ✓ commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du règlement;
  - ✓ activités de restauration
  - ✓ activités artisanales ;
  - ✓ équipements d'intérêt collectif et services publics\*
  - ✓ bureau
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;

- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles sauf en UP1, UP2, et UP4 ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités forestières ;
- L'installation permanente de résidences mobiles ou démontables constituant ou non un habitat permanent, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain\* ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;

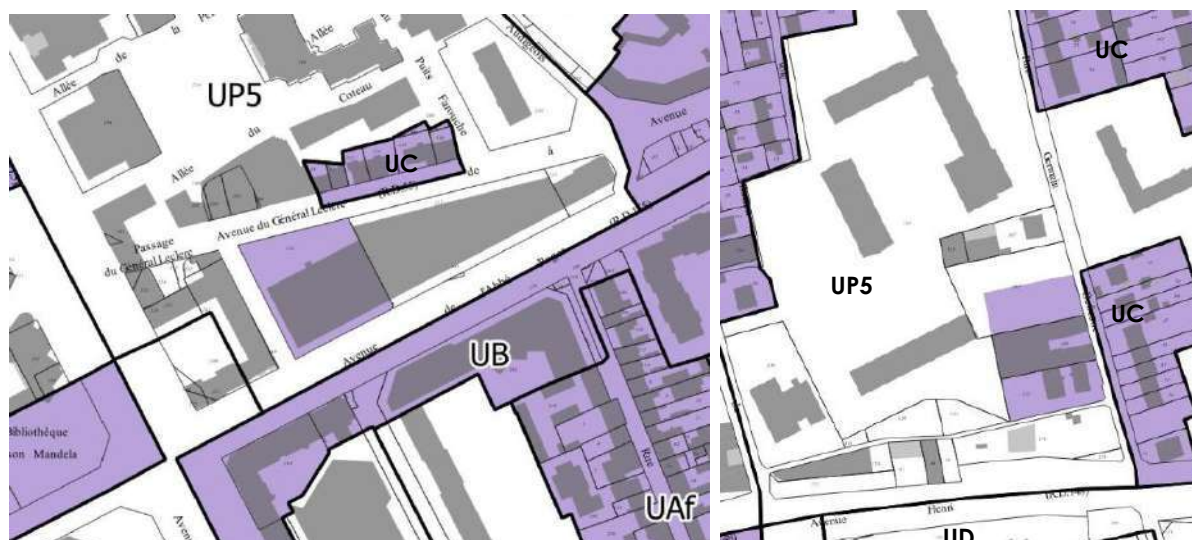
► **Article UP-2 : Destinations\*, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- Les constructions à destination\* d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ être nécessaires à une construction à destination\* d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics\* autorisée dans la zone
  - ✓ être réalisées sur la même unité foncière\*, sauf en UP3 ;
  - ✓ ne pas dépasser 50% de la surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
- les installations classées\* pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration à condition d'être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qui ne portent pas atteinte à son caractère ;
- **En UP1**, les constructions à usages d'habitation à condition d'être de l'hébergement ou d'être à destination de personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage, à la gestion et à l'entretien du domaine des constructions ou installations autorisées ;

► **Article UP-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

En secteur UP5, dans le secteur de mixité sociale figurant ci-dessous et sur la carte des dispositions particulières, au moins 40% de la surface de plancher destinée à l'habitat doit être affectée à des logements bénéficiant du concours financier de l'Etat, non compris les prêts locatifs intermédiaires (PLI) ainsi que les logements locatifs intermédiaires (LLI).



Secteur de mixité sociale

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation\* des constructions

#### ► Article UP-4 : Implantation\* des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques \* existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- voies privées \* existantes à la date d'approbation du PLU, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées \* nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - être ouvertes à la circulation automobile publique,
  - avoir une largeur minimale de 8 m en UP1, UP3, UP4 et UP5 et 6 m en UP2.

Les autres voies privées\*, les ruelles et les sentiers ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

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

- les éléments de modénature\*, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul \*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur-;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- en cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade\* ou dans le paysage,
- au regard des règlements de voirie communal et départemental.

##### Dispositions générales

**UP-4.1.** En secteur UP1, UP2, UP3 et UP4 : il n'est pas fixé de règle.

**UP-4.2.** En secteur UP5, les constructions doivent être implantées à l'alignement\* ou avec un recul\* minimum de 3 m.

**UP-4.3.** Les éléments de modénature\* et les balcons saillants sur l'espace public doivent être situés à 5 m de haut minimum par rapport au niveau du trottoir et ne doivent pas dépasser 0,80 m de profondeur (et sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public).

#### ► Article UP-5 : Implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain\* qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UP-4.

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

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.



**Dispositions générales**

**UP-5.1. En secteur UP1, UP2, UP4** : les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait\*, la distance minimale à respecter est de 4 m.

**UP-5.2. En secteur UP3**, il n'est pas fixé de règle.

**UP-5.3. En secteur UP5**, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait\*, les distances minimales à respecter sont calculées de la façon suivante :

- Façade avec baies(s)\* : la moitié de la hauteur\* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 8 m ;
- Façade sans baie\* : 4 m.

**UP-5.4.** Les façades\* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles, sauf en cas de servitude de cour commune : sans baie\*, ni pavé de verre sauf en UP2, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

**Dispositions particulières**

**UP-5.5. En secteur UP1 et UP4**, l'implantation en limite séparative d'un terrain inscrit en zone UC est interdite. La distance minimale à respecter est de 4 m.

**UP-5.6. En secteur UP2 et UP5**, les façades ou parties de façade des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées soit en limite séparative\*, soit en retrait\*, avec un retrait minimum d'un mètre.

**► Article UP-6 : Implantation\* des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**Champ d'application**

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

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, ou par des éléments d'architecture, ou par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

**Dispositions générales**

**UP-6.1. En secteur UP1, UP2, UP4 et UP5**, il n'est pas fixé de règle.

**UP-6.2. En secteur UP3**, lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* doit être au moins égale à 6 m.

**► Article UP-7 : Emprise au sol\* des constructions**

**Dispositions générales**

Il n'est pas fixé de règle.

**► Article UP-8 : Hauteur\* des constructions**

**Champ d'application**

La hauteur\* de la construction est calculée à partir du terrain naturel\* avant travaux, sauf en sous-secteurs indicés « i » où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur\* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m de hauteur et à condition d'être traités à claire-voie.

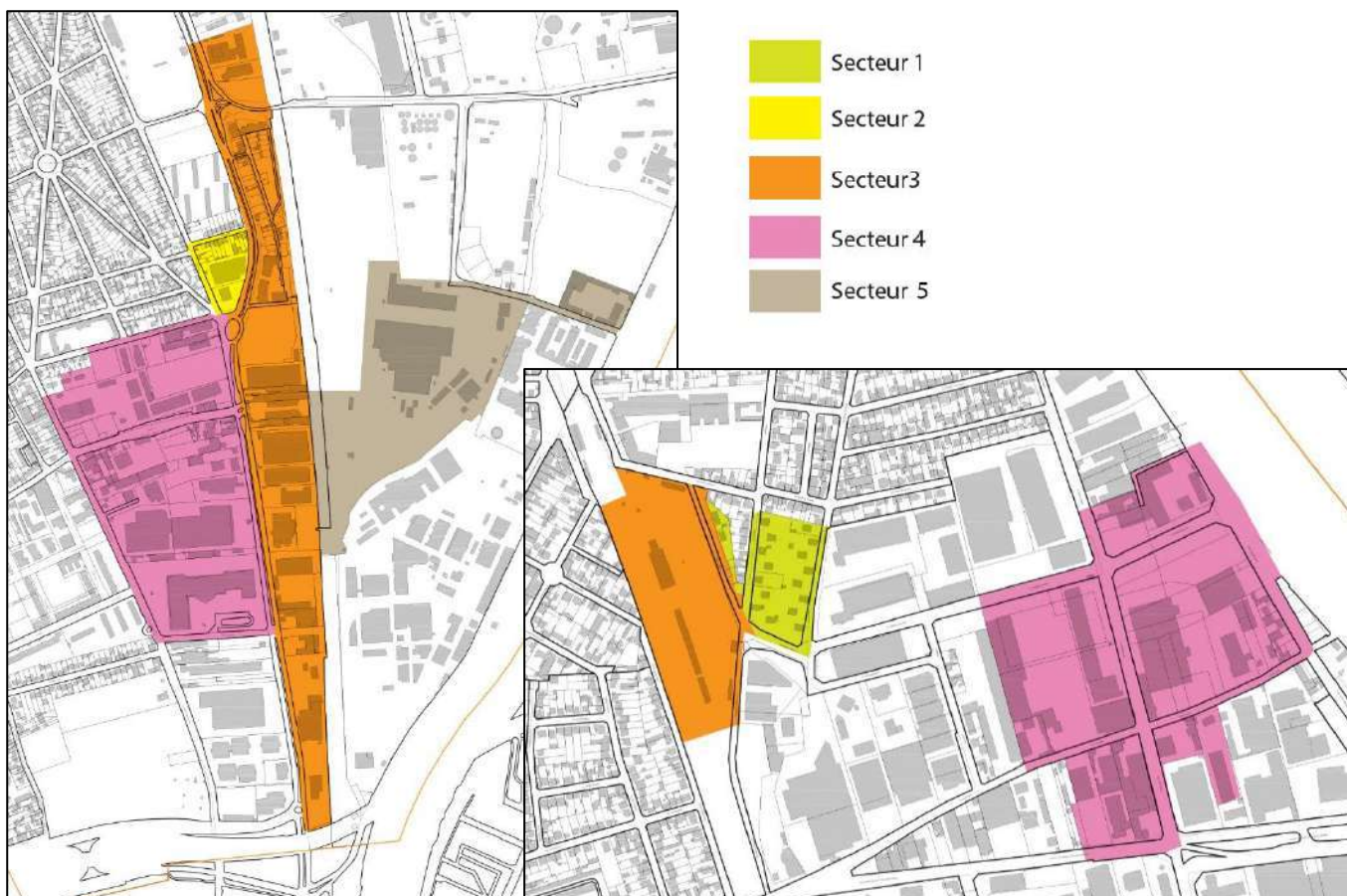
### **Dispositions générales**

**UP-8.1. En secteur UP1**, la hauteur\* totale des constructions ne peut pas dépasser :

- 21 m pour les constructions situées sur la pointe Nord à l'angle de la rue Tremblay et de la rue Julian Grimau ;
- la hauteur de la construction d'origine pour les extensions des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage ;
- 31,5 m pour les autres constructions, avec deux émergences ponctuelles possibles à 50 m, de hauteur maximum qui doivent être localisées dans les secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation du domaine Chérioux ;

**UP-8.2. En secteur UP2** : sauf indication graphique contraire dans l'OAP « Ardoines », des dispositions particulières de hauteurs\* sont fixées en fonction de 5 sous-secteurs, tels que repérés sur les documents graphiques suivants :

- **Secteur 1**, la hauteur\* totale ne peut pas dépasser 14 m, sachant que pour le secteur « Seine Gare Vitry » de l'OAP, les hauteurs maximales sont limitées à :
  - 10 m à compter des plus hautes eaux connues pour les constructions ou parties de constructions implantées dans une bande de 10 m en limite séparative latérale d'un terrain bâti inscrit en zone UC ;
  - 4 m à compter des plus hautes eaux connues pour les constructions ou parties de constructions implantées dans une bande de 12 m en limite séparative de fond avec un terrain bâti inscrit en zone UC.
- **Secteur 2**, la hauteur\* totale ne peut pas dépasser 23 m ;
- **Secteur 3**, la hauteur\* totale ne peut pas dépasser 35 m ; portés à 65 m pour les émergences ponctuelles indiquées dans le secteur Gare Ardoines de l'OAP ;
- **Secteur 4**, la hauteur\* totale ne peut pas dépasser 35 m, sauf émergences ponctuelles citées ci-après, et doit respecter les conditions suivantes :
  - Pour le secteur Gare Ardoines de l'OAP
    - Pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone UC, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut, la hauteur\* totale ne peut pas dépasser 29 m,
    - Rue Malleret Joinville, la hauteur\* totale ne peut pas dépasser 23 m,
    - Rue Voltaire et Olympe de Gouges, la hauteur\* totale ne peut pas dépasser 35 m.
  - Pour le secteur Seine Gare Vitry de l'OAP
    - Avenue Salvador Allende, la hauteur\* totale ne peut pas dépasser 35 m et est au minimum de 10 m,
    - la hauteur pourra être portée à 45 m pour les émergences ponctuelles indiquées dans l'OAP
    - dans les ilots dédiés à l'activité repérés dans l'OAP, la hauteur\* totale ne peut pas dépasser 35 m et est au minimum de 6 m.
- **Secteur 5**, la hauteur\* totale ne peut pas dépasser 50 m.



**UP-8.3.- En secteur UP3,** la hauteur\* totale des constructions ne peut pas dépasser 25 m.

**UP-8.4. En secteur UP4,** la hauteur\* de la construction est calculée à partir du terrain après travaux. La hauteur\* totale ne peut pas dépasser 31 m au Nord de la rue Voltaire et 33 m au Sud de la rue Voltaire. Elle doit respecter les modulations de hauteur inscrites dans l'OAP.

**UP-8.5. En secteur UP5 :** sauf indication graphique contraire dans les OAP « Robespierre » et « Barbusse », des dispositions particulières de hauteurs\* sont fixées en fonction de 3 sous-secteurs, tels que repérés sur les documents graphiques suivants :

- **Secteur 1,** la hauteur\* totale ne peut pas dépasser 28 m, portées à 34 m pour des émergences ponctuelles indiquées dans les OAP.
- **Secteur 2,** la hauteur\* totale ne peut pas dépasser 25 m ;
- **Secteur 3,** la hauteur\* totale ne peut pas dépasser 20 m.



### Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

#### ► Article UP-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\*

##### Dispositions générales

**UP-9.1.** La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la topographie du lieu, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et des tissus avoisinants.

**UP-9.2.** La composition des constructions en second rang doit permettre de préserver l'intimité et de renforcer la qualité environnementale des cœurs d'îlots.

**UP-9.3. En UP1,** la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent aussi être adaptés :

- au caractère et à l'intérêt du domaine Chérioux, tant dans sa qualité architecturale que paysagère ;
- à son ordonnancement pour préserver les perspectives et les transitions entre le végétal et le bâti.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le domaine au regard de ses composantes essentielles afin de respecter, voire valoriser, leur ordonnancement ;
- les éléments patrimoniaux naturels et bâtis du domaine, afin que le projet valorise des perspectives.

#### **UP-9.4. Traitement des façades**

Toutes les façades \* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons, notamment en étant construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Les volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur.

Les façades doivent être traitées de façon à éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements.

Les descentes d'eaux pluviales, les coffrets et éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale des constructions.

Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures devront être traitées avec autant de soin que les autres façades.

#### **UP 9.5. Aspect des matériaux et couleurs :**

Les matériaux choisis et les dispositifs assurant une végétalisation doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, le choix et la mise en œuvre des matériaux apparents doivent leur permettre de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur l'extérieur des constructions et des clôtures \*.

L'utilisation de carreaux de plâtre apparent en rez-de-chaussée est interdite, même à titre provisoire.

#### **UP-9.6. Toitures**

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction et présenter une simplicité de volume.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment sont interdites. L'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de l'énergie solaire qui peuvent y être implantés.

Les matériaux de couverture des annexes\* doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

Les édicules techniques (cheminées, conduits, machineries d'ascenseurs, garde-corps en toiture) doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau, sauf dans le cas de modification de constructions existantes.

#### **❖ Clôtures**

**UP-9.7.** La hauteur des clôtures, exception faite des piliers, doit être au plus égale à 2 m, mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement). En UP1, cette hauteur est portée à 2,2 m.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 m pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt si des conditions de sécurité le justifient.

**UP-9.8.** L'aspect et la couleur des clôtures\* et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions présentes sur le terrain. L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

Sur toutes les clôtures\* en bordure d'emprise publique, sont interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

**UP-9.9.** En limite séparative, la conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres\* voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 x 15 cm, par linéaire de clôture\*. Les haies et les clôtures\* devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement des eaux de surface.

**UP-9.10.** En limite séparative, les clôtures peuvent être pleines ou ajourées à plus de 50% de leur surface. Hors UP2, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haie vives, végétation grimpante...).

**UP-9.11.** Les coffrets techniques de tout bâtiment ayant au moins une façade sur la limite avec l'espace public doivent être intégrés dans les façades et capotés. Dans les seuls cas où tous les bâtiments du lot sont en tout point en retrait par rapport à l'espace public, les coffrets pourront être intégrés à la clôture.

**UP-9.12.** En UP1, le traitement des clôture doit permettre une perméabilité visuelle à l'intérieur du domaine et depuis les voies le bordant.

**UP-9.13.** En UP4, dès lors que les clôtures comprennent des parties pleines, ces dernières ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 80 cm.

En limite séparative, les clôtures devront être végétalisées. Les clôtures et supports de clôtures devront avoir un aspect bois.

### **Dispositions particulières**

**UP-9.14.** En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, dès lors des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## **► Article UP-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

**UP-10.1.** La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale.

**UP-10.2.** La démolition des clôtures et murs de clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

**UP-10.3.** L'extension de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine., propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

**UP-10.4.** Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragées à protéger inventoriés comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations \* sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;

- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration\* de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

**UP-10.5.** La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

**UP-10.6.** Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

**UP-10.7.** Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devront s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

**UP-10.8.** L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sauf si cette technique s'accorde et respecte le système constructif et les matériaux d'origine et s'avère pertinente au regard du développement durable, sans menacer la pérennité du bâti.

### ► Article UP-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

### ► Article UP-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres\*, de plantation\*, d'aire de jeux et de loisirs

#### Dispositions générales

Par dérogation à la définition « d'espaces verts » figurant dans le lexique, les espaces verts sur dalle et en toiture sont pris en compte dans le calcul des surfaces d'espaces verts exigées au titre du présent article.

#### Traitement paysager et espaces libres

**UP-12.1. En secteur UP1,** au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts.

#### **En secteur UP2 :**

- dans le périmètre « Seine Gare Vitry » de l'OAP Ardoines, au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 13 % en espaces verts de pleine terre.
- dans le périmètre « Gare Ardoines » de l'OAP Ardoines, au moins 30 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10 % en espaces verts de pleine terre.
- Sur les terrains situés entre les voies ferrées, la rue Pierre Sépard, le chemin latéral (futur cour de la Gare), et entre les voies ferrées, la rue des Fusillés et la rue Léon Geffroy, au moins 10 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts.

**En secteurs UP3,** au moins 10 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre, sauf en cas de toitures terrasses végétalisées.

**En secteur UP4,** au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts.

**En secteurs UP5,** au moins 10 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre. Dans l'OAP du projet Cœur de Ville, dans les ilots bordant le trottoir nord de l'avenue Barbusse (entre les rues Henri de Vilmorin et général de Gaulle) ; dans l'îlot Robespierre bordé par la rue Audigeois, l'avenue du général Leclerc et l'avenue Robespierre ; dans l'îlot Choisy bordé par la rue de Choisy, l'avenue du 8 mai 1945 et la rue Ampère, il n'est pas exigé d'espace vert de pleine terre si les toitures terrasses sont végétalisées avec une mise en œuvre garantissant une épaisseur de terre végétale minimale de 40 cm.

**UP-12.2. En secteur UP1,** le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre\* au moins 70 % de la surface du terrain\* située dans la marge de recul\* de la construction par rapport à l'emprise publique\*.

**En secteur UP2 et UP4**, en cas de rez-de-chaussée à destination de logement ou d'hébergement, le taux fixé ci-dessus comprend l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre\* au moins 40 % de la surface du terrain\* située dans la marge de recul\* de la construction par rapport à l'emprise publique\*.

En UP4, cette prescription ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique liée au réseau de transport en commun (sous-station de redressement de tramway notamment).

**En secteurs UP3**, le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre\* au moins 40 % de la surface du terrain\* située dans la marge de recul\* de la construction par rapport à l'emprise publique\*.

**En secteur UP5**, le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre\* au moins 50 % de la surface du terrain\* située dans la marge de recul\* de la construction par rapport à l'emprise publique\*.

**UP-12.3.** Les exigences d'espaces verts ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

#### **UP-12.4. Traitement des toitures et terrasses**

**En secteur UP1**, au moins 85 % des toitures ayant une pente inférieure à 25°, hors édicules techniques, et système de production d'énergie et hors affectation à un usage collectif, doivent être végétalisées. En cas d'impossibilité technique, une compensation par une végétalisation à surface égale de surfaces verticales est possible sous forme de système hydroponique, organique ou gabion.

**En secteur UP3 et UP4**, au moins 70 % des toitures ayant une pente inférieure à 25°, hors édicules techniques et système de production d'énergie, et hors affectation à un usage collectif, doivent être végétalisées.

**En secteur UP5**, au moins 60 % des toitures terrasses non accessibles, hors édicules techniques, doivent être végétalisées et/ou intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

#### **Plantations\* et aménagements paysagers**

**UP-12.5.** Les espaces libres\* et en particulier la [marge de recul]\*-doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager\* des espaces libres\* doit

- tenir compte de l'échelle du terrain\* et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ; ou de rétractation des sols argileux ;
- privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés (\*) des terrains (\*) voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 14, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

**UP-12.6.** Les surfaces libres\* (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées\*) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre\* par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>.

**UP-12.7.** Les espaces libres végétalisés doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée intégrant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

**UP-12.8.** Dès lors que les espaces verts\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre (accessibilité pour l'entretien, arrosage, ancrage des végétaux, résistance au vent des végétaux...).

**UP-12.9.** Les arbres\* doivent être plantés dans une fosse de plantation au moins égal à 10 m<sup>3</sup>. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

**UP-12.10. En UP1 et UP2 et UP4**, les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

**En UP3 et UP5**, les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

**UP-12.11. En secteur UP1**, tout projet d'aménagement et de construction doit être conçu pour valoriser les qualités et composantes paysagères du domaine.



Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

**UP-12.12. En UP4**, les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

**UP-12.13.** Dans le cas d'une toiture végétalisée\*, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

**UP-12.14. En UP4**, dès lors que les toitures terrasse des constructions sont conçues pour être végétalisées, l'épaisseur de terre doit être au minimum de :

- 50 cm pour les toitures terrasse des constructions comprenant un ou deux niveaux.
- 30 cm pour les toitures terrasse des constructions comprenant entre 3 et 5 niveaux.
- 10 cm pour les toitures terrasse des constructions comprenant 6 niveaux et plus.

**UP-12.15.** Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives prévues au présent article.

## ► Article UP-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

### Dispositions générales

Les « espaces verts\* protégés » (EVP)

**UP-13.1.** Les espaces verts à protéger\* doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel.

La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres\* et espaces verts\*.

**UP-13.2.** Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximum de 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur\* totale n'excédant pas 2,50 m.

**UP-13.3.** La modification de l'état des terrains\* faisant l'objet de cette protection est admise à condition de conserver la superficie de l'espace vert\* et de maintenir leur unité et leur caractère. Elle devra contribuer à les mettre en valeur.

**UP-13.4.** L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres\* situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations\* existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement\* équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert\* protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

### UP-13.5. Les espaces verts communs des ensembles résidentiels

Les espaces verts communs des ensembles résidentiels localisés au plan de zonage, être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à une recomposition paysagère servant l'ensemble du projet d'aménagement.

La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres\* et espaces verts\*.

### UP-13.6. Principes d'alignements d'arbres : Leur suppression est interdite.

Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence dans les cas suivants :

- afin de s'adapter à leur développement,
- en cas d'une expertise phytosanitaire,
- pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs,
- pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans ces cas, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

La fiche de chaque alignement d'arbre en annexe du présent règlement détaille les modalités de maintien ou d'adaptation.

## ► Article UP-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement annexé au PLU.

### Dispositions générales

**UP-14.1.** L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière\*.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain, Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. La règle est le zéro rejet vers le réseau public. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

**UP-14.2.** Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées (supérieures à une pluie courante) afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doit être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain\*. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à 1l/s/ha. Pour les terrains inférieurs à 1 ha, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 1l/s. Pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**UP-14.3.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière\* doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts\* de pleine-terre et perméables, toitures végétalisées\* ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

**UP-14.4.** Les espaces libres\* artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

**UP-14.5.** Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

**UP-14.6.** Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débouillage, déshuilage,...).

**UP-14.7.-**Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

**UP-14.8.** Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur domaine public. Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméables (balcon, cour, allée ...) doivent être collectées.

**UP-14.9.** Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

### Dispositions particulières

**UP-14.10.** Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

**UP-14.11.** Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de calcaire, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est à limiter. Elle est toutefois possible dans la couche végétale supérieure de manière à favoriser l'évapotranspiration. Néanmoins pour tout projet d'infiltration

des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

**UP-14.12. Dans les zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux** (indiquées dans la carte en annexe du règlement), il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet. L'infiltration superficielle est à proscrire au droit des fondations des constructions

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **► Article UP-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

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

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations\*, le nombre total des places\* de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places\* commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places\* à réaliser à condition d'être au plus égale à 5% du nombre total de places à réaliser, et si cela est justifié par la configuration du site.
- Le calcul des places\* de stationnement sera effectué :
  - dès la première tranche entamée de surface de plancher\*
  - et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 1,2 places\* par logement x 4 logements = 4,8 places\*, soit 5 places\* ; ou bien 1,2 places\* par logement x 2 logements = 2,4 places\*, soit 2 places\*).

#### **UP-15.1 Dispositions générales**

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

##### **UP-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :**

Les dimensions des places\* de stationnement sont les suivantes :

Les places\* créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (hors places\* pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

Au maximum 10 % des places de stationnement peuvent être de dimensions réduites à 2,30 m de large par 4,2 m de long. Elles sont alors localisées dans les espaces intersticiels contraints.

Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement du nombre de véhicules correspondant aux normes indiquées dans le tableau ci-dessous.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, et en application de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes de ces commerces, ne peut excéder les trois quart de la SdP des bâtiments affectés au commerce.

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.

Pour toute construction nouvelle, des places\* de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, et le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite, les livraisons (déchargements, chargements, manutentions).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une station de transport en commun structurant repérée sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE TC** » dans les tableaux suivants.

**SdP = Surface de Plancher\***

Destination* de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	<b>Hors zone TC et hors sous-secteur UP2</b> : 1,2 place* par logement <b>Zone TC et en sous-secteur UP2</b> : 1 place* par logement	Pas de norme plafond.
Logement social*	0,5 place* par logement	
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	<b>Hors zone TC</b> : 1 place* par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SdP <b>Zone TC</b> : 0,5 place* par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SdP	
Bureaux	1 place* par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SdP En UP1, et UP2, et UP4, 1 place* par tranche de 165 m <sup>2</sup> de SdP	<b>Hors zone TC</b> : 1 place* / 50 m <sup>2</sup> de SdP * <b>Zone TC</b> : 1 place* / 60 m <sup>2</sup> de SdP*
Commerces de détail	- Il n'est pas fixé de règle : - Jusqu'à 190 m <sup>2</sup> de SdP* - Jusqu'à 2 000 m <sup>2</sup> de SdP* sur un « linéaire commercial de commerce, artisanat et services » - Au-delà de 190 m <sup>2</sup> de SdP* hors « linéaire commercial de commerce, artisanat et services » et au-delà de 2 000 m <sup>2</sup> sur « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » : - 1 place* pour les premiers 200 m <sup>2</sup> de SdP, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m <sup>2</sup>	Pas de norme plafond
Artisanat	<b>Hors zone TC et hors sous-secteur UP2</b> : 0,75 % de la SdP créée <b>Zone TC et en sous-secteur UP2</b> : 0,5 % de la SdP créée	Pas de norme plafond
Hébergement hôtelier et touristique	0,15 place* par chambre	<b>En zone TC</b> : 0,5% de la SdP <b>Hors zone TC</b> : 0,5 place* par chambre
Restauration	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Jusqu'à 190 m <sup>2</sup> de SdP (*) : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 190 m <sup>2</sup> de SdP * : 1 place * par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SdP *	Pas de norme plafond.
Entrepôt	0,75 % de la SdP créée	Pas de norme plafond
Commerce de gros Industrie	0,75 % de la SdP créée	Pas de norme plafond
Equipements d'intérêt collectif et services publics Salles d'art et de spectacles. Centre de congrès et d'exposition et cinéma	Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livraisons, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

Concernant les aires de livraison, ils convient de se référer à l'article 15.3.

### UP-15.1.3. Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions doivent respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L111-14-2 et 3, L111-14-3-1 et 2 notamment).

### UP-15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places\* de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;

- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation\*.

Pour toute construction nouvelle ou extension\* d'une construction existante\*, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de SP pour les autres destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m<sup>2</sup> :

Destination* de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social*	1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale totale de 3 m <sup>2</sup>
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la SdP * dédiée à l'hébergement
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SdP
Artisanat Commerces de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:	- Jusqu'à 500 m <sup>2</sup> de SdP* : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 500 m <sup>2</sup> de SdP* : 1 place* par tranche complète de 200 m <sup>2</sup> de SdP + 1 place pour visiteurs.
Hébergement hôtelier et touristique	5 m <sup>2</sup> par tranche de 1000 m <sup>2</sup> de SdP
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Entrepôt Commerce de gros Industrie	5 m <sup>2</sup> par tranche de 1000 m <sup>2</sup> de SdP
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public Centre de congrès et d'exposition et cinéma ?	Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Ecoles primaires (à l'exception des maternelles)	1 place* (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 12 élèves.
Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur	1 place* (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 12 élèves.

## UP-15.2 Dispositions particulières

### Normes de stationnement pour les constructions existantes\*

**UP-15.2.1** Quelle que soit la nature de l'opération réalisée sur une construction existante, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des normes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**UP-15.2.2** En cas de changement de destination\* ou de nature d'activité, le nombre de places\* doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination\* ou le nouvel usage.

Cependant, il n'est pas exigé la création de places\* de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation\*, restauration\*, surélévation\*, aménagement et extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation.

Dans le cas de divisions foncières, il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.

**UP-15.2.3** Pour les véhicules motorisés, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places\* de stationnement nécessaires sur le terrain\*, le constructeur, sur demande justifiée de sa part, peut être autorisé à réaliser celles-ci à proximité de son opération :

- soit sur un terrain\* lui appartenant et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places\* dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **UP-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons**

#### **Modalités de réalisation pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

Pour les constructions neuves à destination de bureaux, entrepôt, industrie, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être aménagée par tranche complète de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions neuves à destination de commerce ou d'artisanat, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons et/ou une aire de manutention doit être aménagée par tranche entamée de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher non compris les surfaces de réserve.

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :

- Hauteur : 4,20 m, sauf pour les constructions à destination de bureaux, commerce ou artisanat,
- Surface : 35 m<sup>2</sup>

### **UP-15.4 Mutualisation des places de stationnement**

#### **UP-15.4.1. Mutualisation des places de stationnement**

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :

- la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;
- le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places ;
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la banalisation, le foisonnement\* et la mutualisation\* des places des différentes typologies de destinations

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisé et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

#### **UP-15.4 .2. Mutualisation des places de stationnement pour les espaces de déchargement et les aires de livraisons**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des industries, commerces, entrepôts ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

## SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ► Article UP-16 : Conditions de desserte des terrains\* par les voies publiques\* ou privées\* et d'accès\* aux voies publiques\*

#### Conditions de desserte des terrains\* par des voies publiques\* ou privées\*

**UP-16.1.** Tout terrain\* doit être desservi par une voie publique\* ou privée\*, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination\* des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**UP-16.2.** La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension\* d'une construction existante\* sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès\* projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

**UP-16.3** Les voies à créer doivent à la fois :

- avoir des caractéristiques répondant à leur destination\* et à l'importance de leur trafic ;
- permettre le cheminement sécurisé des piétons sur une largeur minimum d'1,40 m ;
- pour les voies en impasse d'une longueur de 50 m et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y faire demi-tour.

#### Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public

**UP-16.4.** Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès\*. Ils doivent être éloignés des carrefours existants, virages et autres lieux où la visibilité est mauvaise.

**UP-16.5.** Les caractéristiques des accès\* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

**UP-16.6.** Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 2,5 m de largeur sur une voie ouverte à la circulation.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 2,5 m en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

La longueur du bateau d'accès ne pourra dépasser 3 m en limite de propriété, correspondant à 5 m sur le linéaire de bordures abaissées (rampants compris), sauf pour les constructions et installation à vocation d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

**UP-16.7.** Pour chaque façade d'un terrain, il est autorisé :

- 1 seul accès carrossable pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure à 20 m ;
- 2 accès carrossables maximum pour les terrains ayant une largeur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- au-delà de 40 m de façade, il est autorisé 1 nouvel accès carrossable tous les 15m de façade de terrain, sans dépasser 3 accès carrossables par façade de terrain.

**UP-16.8.** Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain\* est situé à l'angle de deux voies, l'accès\* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

**UP-16.9.** L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- des aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics : dispositifs de signalisation, et d'éclairage public, supports de réseaux, élément de mobilier urbain ...
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;

- du positionnement des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

**UP-16.10.** Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

**UP-16.11.** Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

## ► Article UP-17 : Conditions de desserte des terrains\* par les réseaux

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

### Alimentation en eau potable

**UP-17.1.** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur.

**UP-17.2.** Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### Assainissement des eaux usées

**UP-17.3.** A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans le sol, directement ou via un puisard, dans le milieu naturel ou dans un réseau pluvial est interdite.

#### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

**UP-17.4.** Toute construction, aménagement ou installation, extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démolé, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

**UP-17.5.** Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

**UP-17.6.** En l'absence de réseau, seules les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à conditions qu'elles soient équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

**UP-17.7.** L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié.

#### **Les eaux usées non domestiques**

**UP-17.8.** Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

**UP-17.9.** Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

**UP-17.10.** Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement



**Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

**UP-17.11.** Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain\* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UP-17.12.** Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UP-17.13.** Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

**Gestion des déchets**

**UP-17.14.** Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires ou d'un ou plusieurs locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

Ces espaces doivent être fermés ou a minima couverts pour toute construction comportant au moins 3 logements. Leurs emplacements doivent permettre la manipulation aisée des bacs et l'absence de stockage sur l'espace public.

Pour toute construction comportant au moins 3 logements, la surface totale minimale de ces espaces clos ou couverts doit respecter les règles suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5,5 m<sup>2</sup> + 0,35 m<sup>2</sup>x nombre de logements,
- Pour les constructions comportant 20 logements ou plus : 8 m<sup>2</sup> + 0,225 m<sup>2</sup> x nombre de logements.

Le résultat obtenu sera arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

**UP-17.15.** Pour toute opération nouvelle comportant au moins 20 logements, une aire de présentation des bacs à la collecte doit être prévue en bordure immédiate de l'emprise publique. Sa surface minimum correspond au tiers de la surface de l'espace de stockage des déchets défini à l'article UP-17-14.

**UP-17.16.** Pour les constructions neuves\* comportant au moins 3 logements et situées dans les périmètres de développement de la collecte pneumatique ci-dessous, le raccordement au réseau de collecte actuel ou futur est obligatoire.

Un local dédié à la collecte des déchets doit également être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau de collecte pneumatique.

Les secteurs géographiques concernés sont la ZAC Rouget de Lisle, la ZAC Seine Gare Vitry, la ZAC Gare Ardoines, le secteur de la dalle Robespierre, le secteur Balzac (entre la rue Balzac, la rue Voltaire, la rue Grétilat et l'avenue du Général Malleret-Joinville), le secteur 8 mai 1945 (entre la rue Grétilat, la RD5, la rue Camille Groult et l'avenue de Choisy), le secteur Commune de Paris (secteur Les Montagnes et entre les rues Pierre et Marie Curie, la RD5, l'avenue de La Commune de Paris, la rue Mario Capra et la rue de la Petite Saussaie).

**UP-17.17.** Si l'opération bénéficie de la collecte pneumatique ou de conteneurs enterrés, elle n'est pas soumise aux prescriptions des articles UP-17.14 et UP-17.15.

**UP-17.18.** Toute construction comportant au moins 3 logements, doit prévoir l'aménagement d'un local pour le stockage des déchets encombrants, facilement accessible. Celui-ci doit respecter les surfaces minimums suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m<sup>2</sup> minimum
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

**Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

**UP-17.19.** Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

**UP-17.20.**—A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion, en vertu du Code de la construction et de l'habitation (art. R111-14). Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

## ***Dispositions applicables dans les zones naturelles***

## ZONE N

Le règlement suivant comporte des dispositions particulières pour les **sous-zones** :

- Nb (vocation naturelle stricte en faveur de la biodiversité),
- Nj (jardins familiaux),
- NI (partie équipée et agricole du Parc des Lilas)
- et Ns (Seine).

**Les secteurs indicés « i » correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]\*.**

Les règles suivantes peuvent être complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites suivants , avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- Ardoines,
- Chérioux,
- Lagaisse-Stalingrad-Cleveaux,
- Blanqui - Port à l'Anglais,
- Kommer.

Pour avoir une lecture complète du règlement, il convient de se référer aussi aux « Dispositions générales » et au « Lexique », présentés page 4 et suivantes.

Pour compléter l'information des pétitionnaires sur les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, des cartes sont disponibles en annexes.

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

### SECTION 1 : DESTINATION\* DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ► Article N-1 : Destinations\*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Tout usage, destination\*, affectation et occupation du sol non prévus à l'article N-2 suivant;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages, opérations de construction, de déconstruction ou de dépollution autorisés dans la zone.

#### ► Article N-2 : Destinations\*, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces à dominante végétalisée ou naturelle et des paysages ni au caractère de la zone , et de respecter les conditions suivantes :

**N-2.1. Dans le secteur Nb**, les constructions et installations sont autorisées à condition d'être à destination d'abri pour animaux d'une surface maximum de 20 m<sup>2</sup> par abri.

**N-2.2. Dans le secteur Nj**, les constructions et installations sont autorisées à condition :

- d'être nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux,
- ou d'être à destination d'abri pour animaux d'une surface maximum de 20 m<sup>2</sup> par abri,
- ou d'être à destination d'abri de jardin d'une surface maximum de 5 m<sup>2</sup> et sans dépasser 1 abri par lot.

**N-2.3. Dans le secteur NI**, les constructions et installations sont autorisées à condition :

- ✓ d'être affectées à une exploitation horticole, maraîchère ou à une pépinière,
- ✓ ou d'être à destination d'abri pour animaux d'une surface maximum de 20 m<sup>2</sup> par abri.

**N-2.4. Dans le secteur Ns**, les constructions et installations sont autorisées à condition d'être nécessaires soit :

- à la réalisation de constructions, d'ouvrages et d'installations liés au transport fluvial et à la navigation sur la Seine, et sous réserve qu'elles s'intègrent au site environnant par leur volumétrie, leur emprise et leur architecture ;
- à la réalisation de constructions ou d'installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ou aux ouvrages d'infrastructure fluviale, pontons, franchissements (ponts et passerelles), ouvrages ou installations nécessaires à l'entretien et à l'aménagement des berges.

**N-2.5. Hors des secteurs Nb, Nj et Ns**, les constructions, installations et aménagements sont autorisées à condition soit :

- ✓ d'être liées à l'accueil du public et aux loisirs de plein air, telles que les installations nécessaires à l'observation de la faune et de la flore, les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé,
- ✓ d'être à destination\* d'équipements d'intérêt collectif et services publics\* liés à la gestion de l'eau ou à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux (énergie, télécom...),
- ✓ d'être nécessaire au gardiennage et à la gestion des parcs publics,
- ✓ d'être à destination\* d'équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition d'être liés au stationnement.
- ✓ d'être liées à des travaux de dépollution, de renaturation ou de déconstruction.

**N-2.6. Et sur l'ensemble de la zone N :**

- l'aménagement des constructions existantes\* à condition de ne pas faire l'objet de changement de destination \* et dans le volume existant ;
- Les extensions\* limitées des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU, sous conditions et dans les limites cumulatives suivantes :
  - ✓ ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ✓ dans la limite maximum de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* supplémentaire par terrain et une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur ;
  - ✓ sans créer de nouveau logement.
- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - ✓ être nécessaires aux destinations\*, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ✓ être nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express ;
  - ✓ ou être nécessaires au confortement du sou-sol pour l'accueil du public, en zone sous-minée ;
  - ✓ ou être nécessaires à des aménagements paysagers et à la mise en valeur d'un site ;
  - ✓ ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques.
- dans les secteurs indicés « i », les projets à condition de respecter les dispositions du présent règlement, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine (cf.annexes du PLU) ;

### ► Article N-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation\* des constructions

#### ► Article N-4 : Implantation\* des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques\* existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- voies privées\* existantes à la date d'approbation du PLU, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées\* nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - être ouvertes à la circulation automobile publique,
  - ne pas être en impasse,
  - avoir une largeur minimale de 3,5 m.

Les autres voies privées\* ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

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

- les éléments de modénature\*, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur-;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- en cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade\* ou dans le paysage,
- au regard des règlements de voirie communal et départemental.

##### Dispositions générales

**N-4.1.** Les constructions doivent être implantées avec un recul\* minimum de 5 m.

**N-4.2.** Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte les caractéristiques paysagères du site.

##### Dispositions particulières

**N-4.3.** Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie.

#### ► Article N-5 : Implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives

**N-5.1.** Les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

**N-5.2.** Une implantation des constructions sur une seule limite séparative\* est admise en cas d'accolement à une construction en bon état\* et régulièrement édifiée, située sur le terrain limitrophe et déjà implantée sur la limite séparative.

Dans ce cas, la construction nouvelle ne devra pas avoir de dimensions supérieures à la façade\* de la construction sur laquelle elle s'adosse (hauteur\* et longueur), sur une profondeur de 3 m comptés perpendiculairement à la limite séparative\*.

**N-5.3.** Les distances minimum à respecter sont calculées de la façon suivante :

- Façade avec baies(s)\* : la hauteur\* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 8 m,
- Façade sans baie\* : la hauteur\* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 3 m.

## ► Article N-6 : Implantation\* des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

**N-6.1.** Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade\* avec baie(s)\* : la distance doit être au moins égale à 10 m,
- En cas de façades\* sans baie\* : la distance doit être au moins égale à 4 m.

**N-6.2.** La distance minimale entre une construction principale et une annexe\* est de 2 m.

**N-6.3.** Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*.

## ► Article N-7 : Emprise au sol\* des constructions

### Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol\* dans le lexique.

### Dispositions générales

**N-7.1. Hors secteurs Nb ,Nj et Ns,** l'emprise au sol\* maximum des constructions est fixée à 80 m<sup>2</sup> par terrain\*.

**N-7.2. En secteurs Nj,** l'emprise au sol\* maximum de chaque abri de jardin est fixée à 5 m<sup>2</sup>, avec un abri de jardin maximum par lot

### Dispositions particulières

**N-7.3. Hors secteurs Nj et Ns,** l'emprise au sol\* maximum des abris pour animaux est fixée à 20 m<sup>2</sup>.

**N-7.5.** L'extension des constructions existantes\* à destination\* de logement, ne peut dépasser une augmentation de 20% de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

**N-7.6. En secteur NI,** l'emprise au sol\* maximum des constructions est fixée à :

- 30 % de la superficie\* totale du terrain\* pour les serres agricoles \*,
- 10 % de la superficie\* totale du terrain\* pour les autres constructions à destination agricole.

**N-7.7.** Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie.

## ► Article N-8 : Hauteur\* des constructions

### Champ d'application

La hauteur\* de la construction est calculée à partir du terrain naturel\* avant travaux, sauf en sous-secteurs indicés « i » où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur \* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées.

### Dispositions générales

**N-8.1.** La hauteur\* totale des constructions ne peut pas dépasser 10 m.

**N-8.2. En secteur Nb et Nj,** la hauteur\* totale des constructions ne peut pas dépasser 3 m.

### Dispositions particulières

**N-8.3.** La hauteur \* totale des abris pour animaux et des serres tunnel\* ne peut pas dépasser 3 m.

**N-8.4. En secteur NI,** la hauteur \* totale des constructions agricoles, autres que des serres\*, ne peut pas dépasser 5 m.

**N-8.5.** Pour les constructions à destination\* de logement,

- la hauteur\* totale des extensions ne peut pas dépasser 7 m. Si la construction existante dépasse, alors la hauteur maximale de l'extension est limitée à la hauteur de l'existant.
- les autres travaux sur les constructions existantes\*doivent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **► Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

#### **Dispositions générales**

**N-9.1.** La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages et à la topographie du lieu, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions, des ouvrages et des aménagements doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement, pour optimiser leur insertion dans le site à dominante naturelle.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du site et la végétation existante, afin que le projet constitue un élément de valorisation du paysage.

Les constructions doivent tenir compte de la pente éventuelle du terrain\* : les remblais et les décaissements de terrain\* doivent être limités.

**N-9.2.** Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes.

#### **Volumétrie des constructions**

**N-9.3.** Pour les constructions neuves\*, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage environnant.

**N-9.4.** Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, locaux techniques, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de service, antennes relais...) doivent être implantés de façon à demeurer peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel et à s'intégrer parfaitement à la construction. Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de toiture et être encastrés dans l'épaisseur de toiture.

#### **Toitures :**

**N-9.5.** Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction et présenter une simplicité de volume.

#### **Matériaux**

**N-9.6.** Le choix des matériaux et couleurs doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

**N-9.7.** Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, le choix et la mise en œuvre des matériaux apparents doivent leur permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

**N-9.8.** Les matériaux bruts (notamment les parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur l'extérieur des constructions et des clôtures\*.

**N-9.9.** En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

#### **Clôtures**

**N-9.10.** La hauteur des clôtures, en tous points, exception faite des piliers doit être au plus égale à 2 m mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement).

**N-9.11.** Cette hauteur maximale est portée à 2,50 m pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si des conditions de sécurité le justifient.

**N-9.12.** En limite de voie les clôtures doivent être ajourées à minima sur la moitié de leur surface. Elle doivent être doublées par des végétaux.

**N-9.13.** En limites séparatives\*, les clôtures ne peuvent être pleines et doivent faire l'objet d'un traitement végétal.

**N-9.14.** La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres\* voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 x 15 cm, par linéaire de clôture\*.

Les haies et les clôtures \* devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement des eaux de surface.

**N-9.15. Antennes et pylônes :** Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

### ► **Article N-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

**N-10.1.** La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

**N-10.2.** La démolition des clôtures et murs de clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

**N-10.3.** La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine., propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

**N-10.4.** Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragées à protéger inventoriés comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration\* de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

**N-10.5.** La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.



**N-10.6.** Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

**N-10.7.** Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

**N-10.8.** L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sauf si cette technique s'accorde et respecte le système constructif et les matériaux d'origine et s'avère pertinente au regard du développement durable, sans menacer la pérennité du bâti.

### ► **Article N-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

### ► **Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres\*, de plantation\*, d'aire de jeux et de loisirs**

#### **Dispositions générales**

##### Aménagements paysagers

**N-12.1.** Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'une composition paysagère comprenant des éléments végétaux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager\* des espaces libres\* doit :

- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4 14, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

##### Plantations

**N-12.2.** Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations\* existantes à grand développement doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations\* équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.

**N-12.3.** Les terrains bâtis, doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Le calcul du nombre d'arbres \* sera effectué dès la première tranche entamée de surface libre\* et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

**N-12.4.** Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

##### Les aires de stationnement

**N-12.5.** Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de grand développement pour 4 places de stationnement.

**N-12.6.** Chaque site de stationnement est limité à 40 places. Ses pourtours doivent faire l'objet d'un traitement végétal dense, d'une largeur minimum d'1 m, réduisant son impact visuel.

## ► Article N-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

### Dispositions générales

**N-13.1.** Dans le cas d'une toiture végétalisée\*, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

### Espaces verts à protéger

**N-13.2.** Les espaces verts à protéger doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel.

La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres\* et espaces verts\*.

**N-13.3.** Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximum de 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur\* totale n'excédant pas 2,50 m.

**N-13.4.** La modification de l'état des terrains\* faisant l'objet de cette protection est admise à condition de conserver la même superficie d'espace vert\* et de maintenir son unité et son caractère. Elle devra contribuer à les mettre en valeur.

**N-13.5.** L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres\* situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations\* existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement\* équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert\* protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

### Arbres remarquables :

**N-13.6.** L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol), ni sous l'emprise des branches et de leur projection au sol.

Aucun exhaussement\* de sol, ni aucun remblais n'est autorisé au-dessus ni en dessous du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

**N-13.7.** En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain \* d'un arbre qui pourra à terme offrir un développement équivalent et si possible de même essence. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement \* d'au moins 15 m à l'âge adulte.

**N-13.8. Principe d'alignements d'arbres :** Leur suppression est interdite.

Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence dans les cas suivants :

- afin de s'adapter à leur développement,
- en cas d'une expertise phytosanitaire,
- pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs,
- pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans ces cas, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

La fiche de chaque alignement d'arbre présente le détail des modalités de maintien ou d'adaptation de ces alignements en annexe du règlement.

## ► Article N-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

### Dispositions générales

**N-14.1.** Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain. Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur le terrain\*.

**N-14.2.** Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doivent être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain\*. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à :

- pour les terrains de surface supérieure ou égale à 1ha : 1l/s/ha,
- pour les terrains de surface inférieure à 1 ha : forfaitairement à 1 l/s,
- pour les extensions\* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

**N-14.3.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière\* doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts\* de pleine-terre et perméables, plantations\*, toitures végétalisées\* ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, évaporation favorisée par des aménagements à l'air libre, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

**N-14.4.** Les espaces libres\* artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

**N-14.5.** Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation\* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement de plus de 10 places, ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou à la destination des constructions, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débouillage, déshuilage,...).

**N-14.6..** Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

**N-14.7.** Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur le domaine public. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées.

**N-14.8.** Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol\* après travaux ou de la voie de desserte\* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

### Dispositions particulières

**N-14.9.** Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'ancienne carrière de gypse (cf carte en annexe du règlement), l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Afin de limiter l'infiltration des eaux pluviales, le stockage doit être mis en place pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière\* selon les modalités inscrites aux articles UA-14.3 et UA-14.5.

**Sous-section 2.4. : Stationnement****► Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

**N-15.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions de toutes natures et installations diverses doit être assuré en dehors des voies\*.

**N-15.2.** Le nombre de places de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun et les circulations douces, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Des places\* de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une station de transport en commun structurant repérée sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE TC** » dans le tableau suivant.

Destination* de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	<b>Hors zone TC</b> : 1,2 place* par logement <b>Zone TC</b> : 1 place* par logement	Pas de norme plafond.
Logement social*	0,5 place* par logement	
Bureaux liés à une destination agricole, horticole ou maraîchère en zone NI	1 place* par tranche de <b>150 m<sup>2</sup></b> de SdP *	<b>Hors zone TC</b> : 1 place* / 50 m <sup>2</sup> de SdP * <b>Zone TC</b> : 1 place* / 60 m <sup>2</sup> de SdP *
Entrepôt lié à une destination agricole, horticole ou maraîchère en zone NI	1 place* par tranche de 200 m <sup>2</sup> de SdP *	Pas de norme plafond
Commerces de détail ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle liés à une destination agricole, horticole ou maraîchère en zone NI	Il n'est pas fixé de norme jusqu'à 190 m <sup>2</sup> de SdP*. Au-delà de 190 m <sup>2</sup> de SdP* : 1 place* pour les premiers 200 m <sup>2</sup> de SdP, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m <sup>2</sup> .	Pas de norme plafond
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

**N-15.3. Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions doivent respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L111-14-2 et 3, L111-14-3-1 et 2 notamment).

**N-15.4. Normes de stationnement des vélos**

Des places\* de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation\*.

Pour toute construction nouvelle ou extension\* d'une construction existante\*, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de SP pour les autres

destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m<sup>2</sup> :

Destination* de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social*	1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale totale de 3 m <sup>2</sup>
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la SdP * dédiée à l'hébergement
Bureaux liés à une destination agricole, horticole ou maraichère en zone NI	1,5m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SdP
Commerces de détail ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle liés à une destination agricole, horticole ou maraichère en zone NI	- Jusqu'à 500 m <sup>2</sup> de SdP* : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 500 m <sup>2</sup> de SdP* : 1 place* par tranche complète de 200 m <sup>2</sup> de SdP + 1 place pour visiteurs.
Entrepôt lié à une destination agricole, horticole ou maraichère en zone NI	5 m <sup>2</sup> par tranche de 1000 m <sup>2</sup> de SdP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Avec un minima de 1 place* (1,5 m <sup>2</sup> ) par tranche de 200 m <sup>2</sup> entamée

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ► Article N-16 : Conditions de desserte des terrains\* par les voies publiques\* ou privées\* et d'accès\* aux voies publiques\*

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

#### Conditions de desserte des terrains\* par des voies publiques\* ou privées\*

**N-16.1.** Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte\* au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain\* doit être desservi par une voie publique\* ou privée\*, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination\* des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**N-16.2.** La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension\* d'une construction existante\* sans création de logement supplémentaire.

**N-16.3.** Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile) doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement de façon à optimiser son intégration au site naturel.

**N-16.4** Les voies à créer doivent à la fois :

- avoir des caractéristiques répondant à leur destination\* et à l'importance de leur trafic ;
- permettre le cheminement sécurisé des piétons ;
- pour les voies en impasse d'une longueur de 50 m et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y faire demi-tour.

#### Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public

**N-16.5.** Les caractéristiques et la configuration des accès\* automobiles doivent :

- être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet

- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès\*.

**N-16.6.** Les caractéristiques des accès\* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

**N-16.7.** Les accès\* doivent être localisés et aménagés de façon à s'inscrire de façon discrète dans le site. Ils doivent tenir compte des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

**N-16.8.** Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 2,5 m de largeur sur une voie ouverte à la circulation. La largeur de cet accès peut être inférieure à 2,5 m en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

**N-16.9.** Il est autorisé un seul accès\* aux véhicules motorisés par tranche complète de 20 m de largeur de façade d'un terrain\*.

**N-16.10.** Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Lorsque le terrain\* est situé à l'angle de deux voies, l'accès\* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

**N-16.11.** Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

## ► Article N-17 : Conditions de desserte des terrains\* par les réseaux

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

### Alimentation en eau potable

**N-17.1.** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur.

### Assainissement des eaux usées

**N-17.2.** A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les puits ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

**N-17.3.** Toute construction, aménagement ou installation extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démolé, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

**N-17.4.** Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

**N-17.5.** En l'absence de réseau, seules les extensions-des constructions existantes\* et les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

#### **Les eaux usées non domestiques**

**N-17.6.** Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

**UA-17.7.** Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

### **Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

**N-17.8.** Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain\* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

**N-17.9.** Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

### **Gestion des déchets**

**N-17.10.** Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une aire ou d'un local dédié au stockage des déchets ménagers, au tri sélectif, et au compostage, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

### **Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

**N-17.11.** Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

**N-17.12.** A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux ou d'entrepôts supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion, en vertu du Code de la construction et de l'habitation (art. R111-14).

# **Annexes**



## ANNEXE I : EMBLEMES RESERVES ET LOCALISATIONS POUR VOIRIE

Le descriptif détaillé des emplacements réservés fait l'objet d'un fascicule joint au règlement.

### 1.1 LISTE DES EMBLEMES RESERVES POUR EQUIPEMENTS

N°	Opération	Emprise et adresse	Parcelles concernées		Collectivité bénéficiaire
			Ref. cadastrale	Surf. affectée	
2	Création d'équipements d'intérêt général	7 234 m <sup>2</sup> 50-58 rue G. Péri / rues JP. Timbaud et L. Geoffroy	CJ 116	7 234 m <sup>2</sup>	Commune de Vitry-sur-Seine
6	Création d'un équipement socioéducatif-sportif des Cléveaux	1734 m <sup>2</sup> 10-12-14 voie Rameau	AM 266	1145 m <sup>2</sup>	Commune de Vitry-sur-Seine
			AM 010	392 m <sup>2</sup>	
			AM 011	197 m <sup>2</sup>	
7	Création d'un équipement socioéducatif Rouget de Lisle	3472 m <sup>2</sup> 101 bis avenue Rouget de Lisle	BY 470	3472 m <sup>2</sup>	Commune de Vitry-sur-Seine

### 2. LISTE DES LOCALISATIONS POUR VOIRIE

N°	Opération	Références cadastrales des parcelles concernées	Bénéficiaire
A	Voirie Création d'une voie, d'une largeur d'emprise de 21 mètres, entre la rue Pierre Sémard et la rue de Seine (futur cour de la gare)	H 79, H 86, H 133, H134, H182, H 191	EPAORSA-GPA
B	Voirie Prolongement de la rue Berthie Albrecht Longueur d'emprise 28 mètres	H 180, H182, H191, H203	EPAORSA-GPA
C	Ouvrage du Pont paysager Création d'un pont équipé et paysagé au-dessus des voies ferrées Longueur rectiligne du pont : 330 m Largeur d'emprise du pont : 30 m	DJ0088 DJ0131	EPAORSA-GPA

**2.1 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIRIE**

Numéro	Description	Bénéficiaire	Emprise : largeur de la voie avec ER (en m)
C1	Elargissement rue Paul Armangot	Commune	20
C2	Elargissement rue Balzac	Commune	12
C3	Prolongement rue Beethoven	Commune	17
C4	Elargissement rue Bel Air	Commune	17 et 20 et 37
C5	Elargissement villa Bellevue	Commune	8
C6	Elargissement voie Bellini	Commune	3,5
C7	Elargissement Berlioz	Commune	10
C8	Elargissement voie Bouchardon	Commune	8
C9	Elargissement voie Broca	Commune	10
C10	Elargissement rue Pierre Brossolette	Commune	8
C11	Elargissement voie Buffon	Commune	2 et 5 et 9
C12	Elargissement ru Carpeaux	Commune	12
C13	Elargissement voie Georges Carré	Commune	12
C14	Elargissement rue des Carrières	Commune	17
C15	Elargissement rue Edith Cavell	Commune	16
C16	Elargissement voie Charcot	Commune	3,5
C17	Elargissement rue de Choisy	Commune	16 et cf plan
C18	Elargissement voie Chopin	Commune	3,5
C19	Elargissement rue de la Concorde	Commune	17
C20	Elargissement rue Corot	Commune	8
C21	Coulée verte : Elargissement rue des Pépinières	Commune	16
C22	Elargissement voie Coypel	Commune	4
C23	Elargissement voie Coysevox	Commune	3,5 et 8
C24	Elargissement rue Louise Aglaé Cretté	Commune	12
C25	Elargissement rue Dalou	Commune	10
C26	Elargissement voie Daumier	Commune	10
C27	Elargissement voie Delacroix	Commune	8 et 6
C28	Elargissement voie Delibes	Commune	3,5
C29	Elargissement rue Eugène Derrien	Commune	10

C30	Prolongement rue du Dix huit juin 1940	Commune	11 et 12
C31	Elargissement rue Donizetti	Commune	8 et 10
C32	Elargissement sentier des Eglantiers	Commune	3,5 et 5 et 8
C33	Elargissement rue Jules Ferry	Commune	10
C34	Elargissement rue de France	Commune	20
C35	Elargissement rue des Fusillés	Commune	20
C36	Elargissement passage de la Gaité	Commune	12
C37	Elargissement voie Gluck	Commune	8 et 3,5 et 5
C38	Elargissement voie Gras	Commune	3,5
C39	Elargissement rue Gretillat	Commune	12
C40	Elargissement voie Grétry	Commune	3,5
C41	Elargissement voie Greuze	Commune	10, 2 et 3
C42	Elargissement rue Julian Grimau	Commune	16
C43	Elargissement rue Camille Groult	Commune	Cf plan
C44	Elargissement rue Houdon	Commune	10
C45	Elargissement voie Isabey	Commune	2 et 4
C46	Elargissement impasse Jaurès	Commune	5
C47	Elargissement voie Lancret	Commune	3,5 et 8
C48	Elargissement rue Philippe Landrieux	Commune	8
C49	Elargissement rue Lebrun	Commune	10 et 13,5
C50	Elargissement voie Lecocq	Commune	3,5
C51	Elargissement avenue Lemerle Vetter	Commune	10
C52	Elargissement rue Malleret Joinville	Commune	16
C53	Elargissement rue Martin	Commune	8
C54	Elargissement voie Victor Masse	Commune	4,5 et 6
C55	Elargissement voie Massenet	Commune	3,5 et 4,2
C56	Elargissement impasse Guy de Maupassant	Commune	9,25
C57	Elargissement rue Léon Mauvais	Commune	12
C58	Elargissement voie Méhul	Commune	3,5 et 3,8
C59	Elargissement rue Meissonier	Commune	8 et 10
C60	Elargissement rue André Messenger	Commune	5,45 et 6,22
C61	Prolongement et élargissement rue du Colonel Moll	Commune	10

C62	Elargissement sentier Moncouteau	Commune	5
C63	Elargissement voie Claude Monet	Commune	3,5 et 7,5
C64	Elargissement voie des Monis	Commune	20 et 31,22
C65	Elargissement rue Monsigny	Commune	8
C66	Elargissement rue Moulin Vert	Commune	20
C67	Elargissement rue Mozart	Commune	3,5
C68	Elargissement rue Pergolèse	Commune	8 et 6 et 7
C69	Elargissement rue Gabriel Peri	Commune	12
C70	Elargissement rue Clément Perrot	Commune	12
C71	Elargissement voie Pinel	Commune	3,5
C72	Elargissement rue du Port à l'anglais	Commune	20
C73	Elargissement voie Rameau	Commune	5
C74	Elargissement rue Réaumur	Commune	10
C75	Elargissement voie Rembrandt	Commune	10 et 12 et 16
C76	Elargissement rue Camille Risch	Commune	20
C77	Elargissement rue Anselme Rondenay	Commune	17
C78	Elargissement sentier Rouxel	Commune	3,5
C79	Elargissement voie Rubens	Rabelais	16
		Watteau	Cf plan
C80	Elargissement rue Ruiz	Commune	Pan coupé de 11,41 m
C81	Elargissement chemin Saint Martin	Commune	36 et 42 et 38,10
C82	Elargissement rue Georges Sand	Commune	12
C83	Elargissement voie Schumann	Commune	8, 10 et 3,5
C84	Elargissement rue Sénard	Commune	22,5
C85	Elargissement rue de la Somme	Commune	8
C86	Prolongement rue Germaine Tailleferre	Commune	12
C87	Elargissement rue Jean-Pierre Timbaud	Commune	12
C88	Elargissement rue Tortue	Commune	12
C89	Elargissement rue Edouard Tremblay	Commune	10 et 16 et 20
C90	Elargissement sentier des Tuileries	Commune	4
C91	Elargissement voie Van Loo	Commune	8
C92	Elargissement rue Eugène Varlin	Commune	8

C93	Elargissement rue Verdi	Commune	3,5 et 8
C94	Elargissement rue Verte	Commune	12
C96	Elargissement voie Wagner	Commune	5 et 8
C97	Elargissement rue Watteau	Commune	10
C99	Création sente Raphaël	Commune	10
C100	Elargissement quai Jules Guesde entre la rue Hénaff et la rue des Fusillés	Commune	20 Cf plan
C101	Prolongement de la rue Pierre et Marie Curie	Commune	1943 m <sup>2</sup>
C102	Elargissement espace public rue Edouard Til	Commune	Cf plan

Numéro	Bénéficiaire	Adresse	
<b>ST1</b>	IDF Mobilité	GUESDE Jules entre la rue de la Baignade et la rue Berthie Albrecht	Quai
<b>D1</b>	Département	BARBUSSE	Henri Avenue
<b>D5</b>	Département	MOULIN DE SAQUET	du Avenue
<b>D7</b>	Département	ROUGET DE L'ISLE	Avenue
<b>S1</b>	SNCF	RER C	

## ANNEXE 2 : COMMERCES AUTORISÉS LE LONG DES LINEAIRES DE « COMMERCE, ARTISANAT, ET SERVICES » (ARTICLES 2)

Code APE	Intitulés de la Nomenclature d'Activités Française (NAF - Source INSEE 2017)
10.13B	Charcuterie
10.71C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
10.71D	Pâtisserie
10.82Z	Fabrication de cacao, chocolat et de produits de confiserie
32.12Z	Fabrication d'articles de joaillerie et bijouterie
<b>Commerce de détail en magasin non spécialisé</b>	
47.11A	Commerce de détail de produits surgelés
47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11D	Supermarchés
47.11E	Magasins multi-commerces
47.19A	Grands magasins
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
<b>Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé</b>	
47.21	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
<b>Commerce de détail d'équipements de l'information et de la communication en magasin spécialisé</b>	
47.41	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43	Commerce de détail de matériels audio/vidéo en magasin spécialisé
<b>Commerce de détail d'autres équipements du foyer en magasin spécialisé</b>	
47.51	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m <sup>2</sup> )
47.53	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59	Commerce de détail de meubles, appareils d'éclairage et autres articles de ménage en magasin spécialisé
<b>Commerce de détail de biens culturels et de loisirs en magasin spécialisé</b>	
47.61	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé

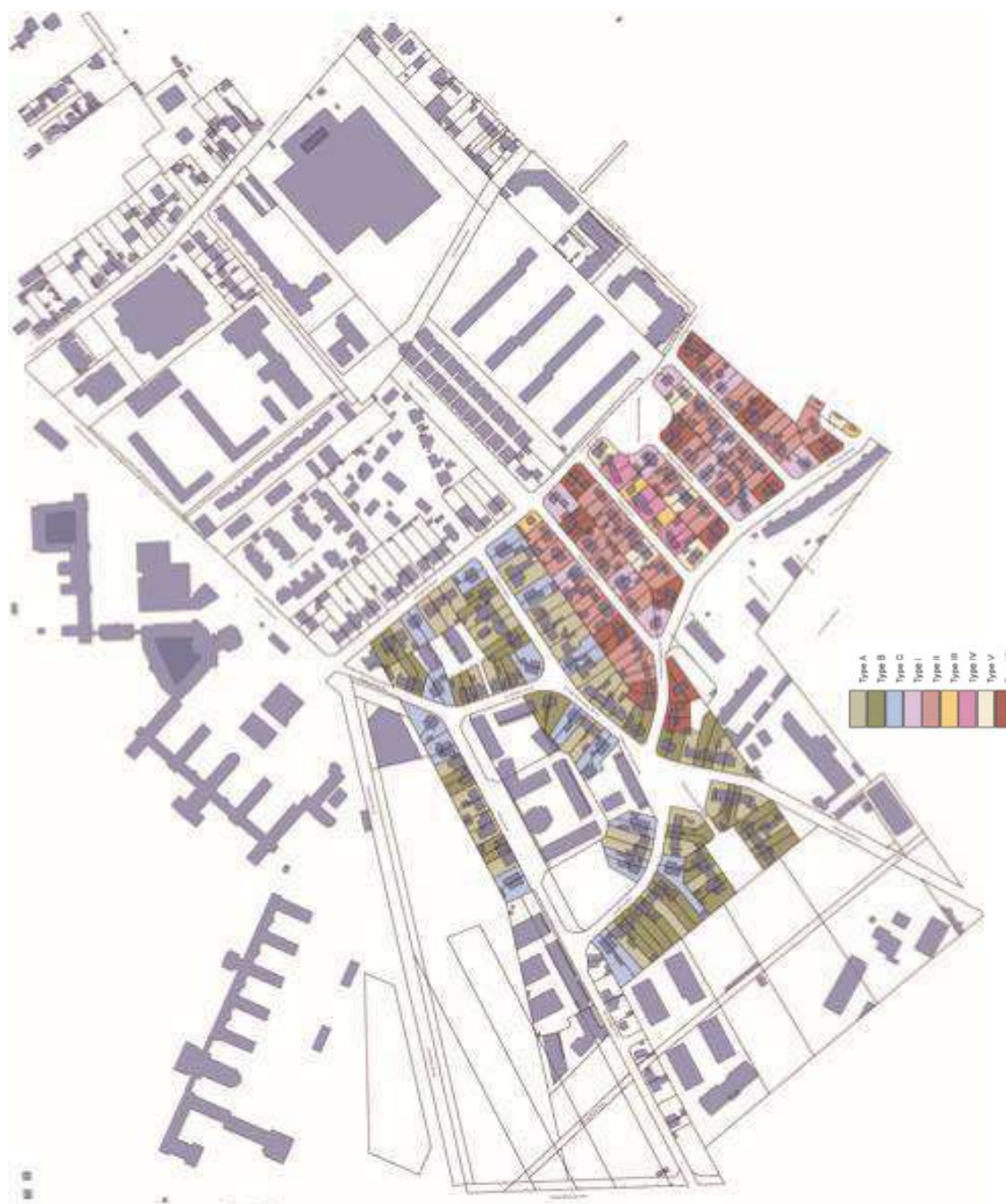
47.65	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78	Autre commerce de détail de biens neufs en magasin spécialisé
47.78A	Commerces de détail d'optique
47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.79	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
<b>Autres catégories</b>	
55.10	Hôtels et hébergement similaire
56.10A	Restauration traditionnelle
56.10B	Cafétérias et autres libres-services
56.10C	Restauration de type rapide
56.21	Services des traiteurs
56.29	Autres services de restauration
56.30	Débits de boissons
59.14Z	Projection de films cinématographiques
64.11	Activités de banque centrale
65.11	Assurance vie
65.12	Autres assurances
68.31	Agences immobilières
74.20Z	Activités photographiques
75.00	Activités vétérinaires
77.22Z	Location de vidéocassettes et disques vidéo
78.10	Activités des agences de placement de main-d'œuvre
78.20	Activités des agences de travail temporaire
79.11	Activités des agences de voyage
79.12	Activités des voyagistes
79.90	Autres services de réservation et activités connexes
80.10	Activités de sécurité privée
80.20	Activités liées aux systèmes de sécurité
80.30	Activités d'enquête
90.04Z	Gestion de salles de spectacles
95.23Z	Réparation de chaussures et d'articles en cuir
95.25Z	Réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie
95.29Z	Réparation d'autres biens personnels et domestiques
96.01B	Blanchisserie-teinturerie de détail
96.02B	Soins de beauté
96.02A	Coiffure
96.09Z	Autres services personnels n.c.a

## ANNEXE 3 : CITE JARDIN DU MOULIN, TYPOLOGIES (ARTICLE UC 9)

La cité-jardin du Moulin Vert a été bâtie selon un plan masse prédéfini dans lequel ont été intégrés différents types de maisons individuelles mitoyennes. Ces constructions standardisées permettaient à la fois de réduire les coûts et de garantir un bâti cohérent en combinant des éléments de bases variés.

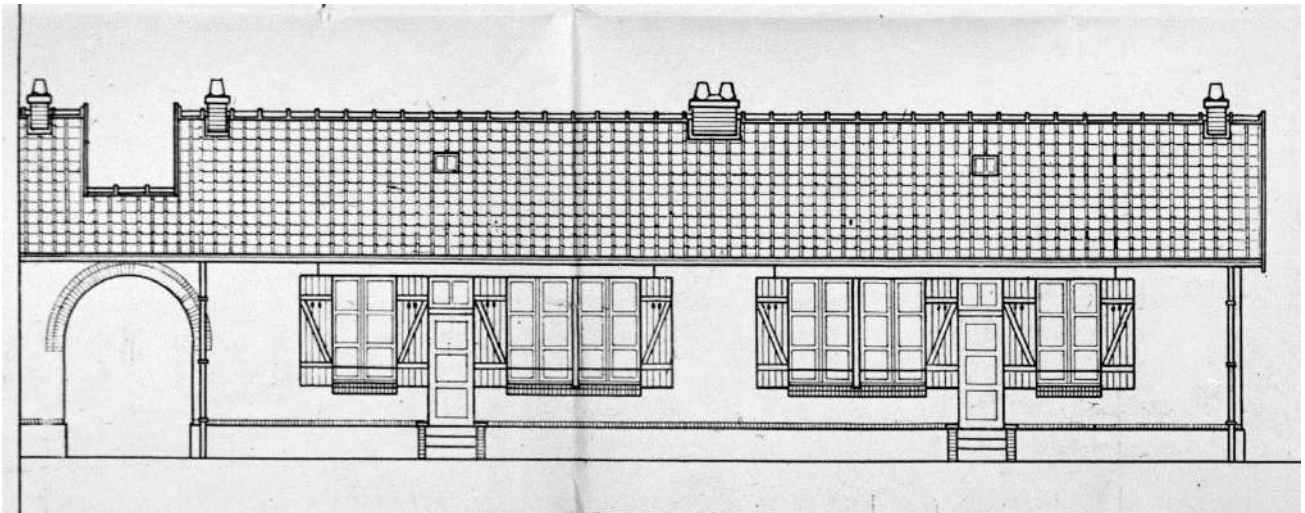
A chaque typologie identifiée sur le plan ci-contre correspond un modèle de façade. Plusieurs dispositions réglementaires ont pour objectif de conserver voir de retrouver leurs caractéristiques, identifiables à travers les documents graphiques ci-dessous.

Les constructions initiales ne respectaient toutefois pas toujours strictement cette représentation, dans ce cas c'est l'aspect originel tel que réalisé qui prime et servira de modèle.

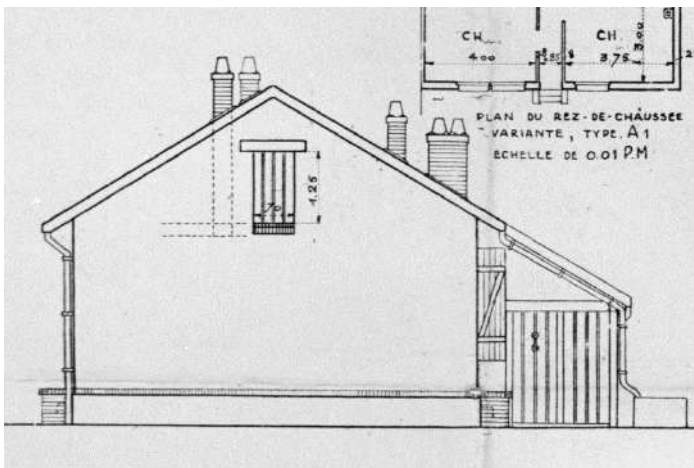




**Type A : façades de référence à respecter**

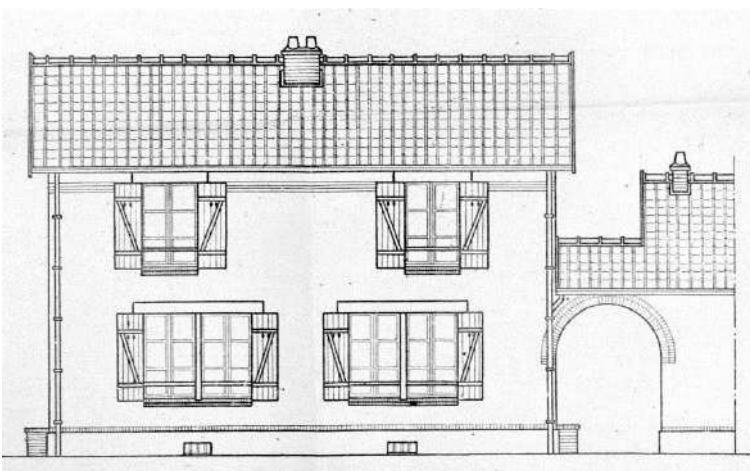


*Façade principale*

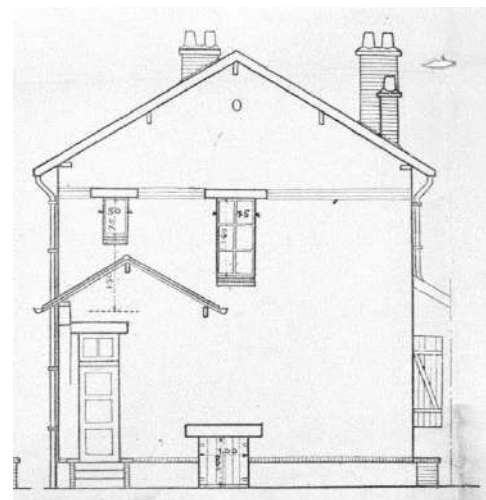


*Façade latérale*

**Type B : façades de référence à respecter**

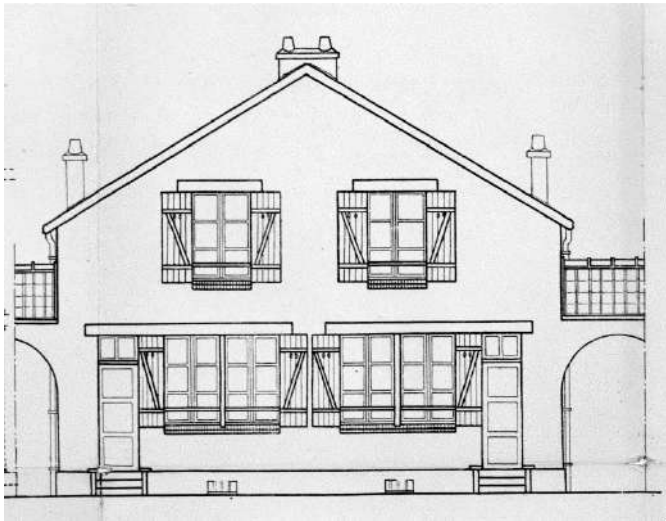


*Façade principale*

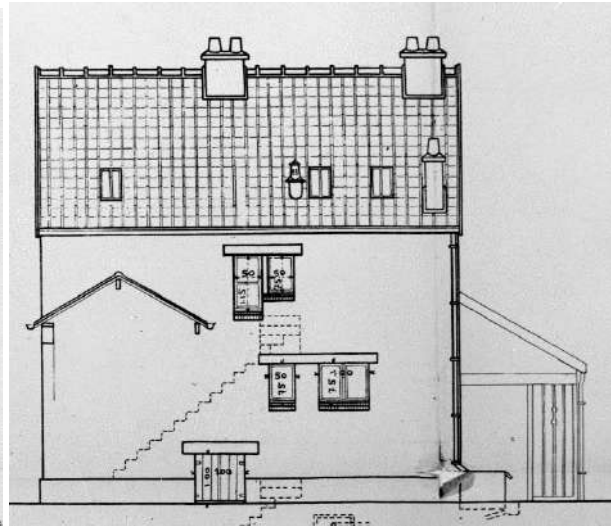


*Façade latérale*

**Type C : façades de référence à respecter**

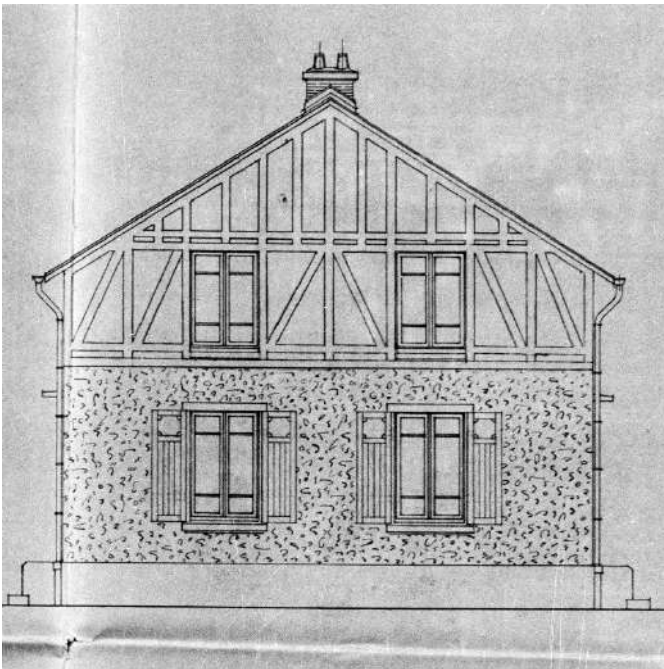


*Façade principale*

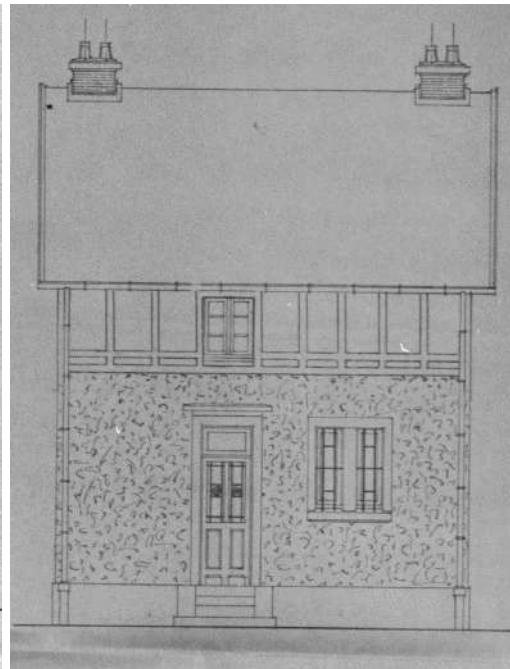


*Façade latérale*

**Type I : façades de référence à respecter**

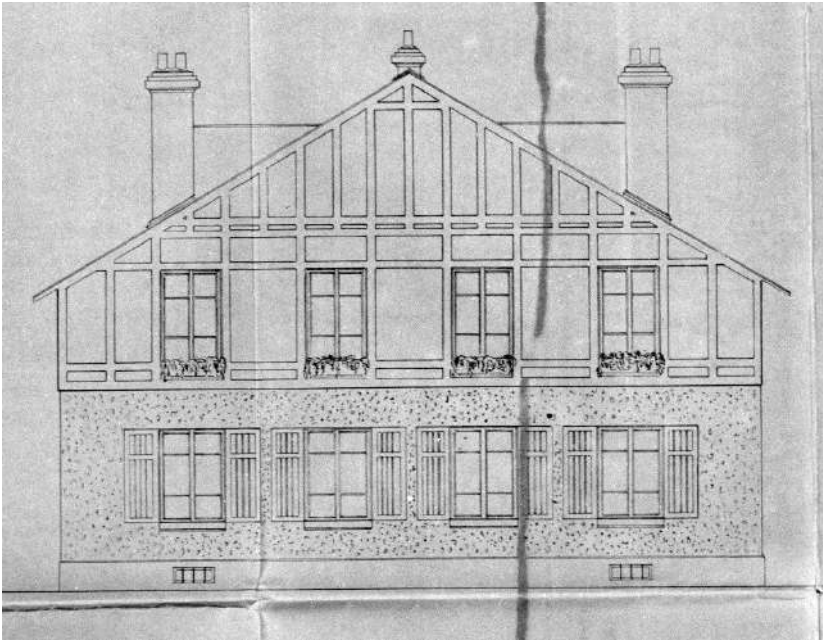


*Façade principale*

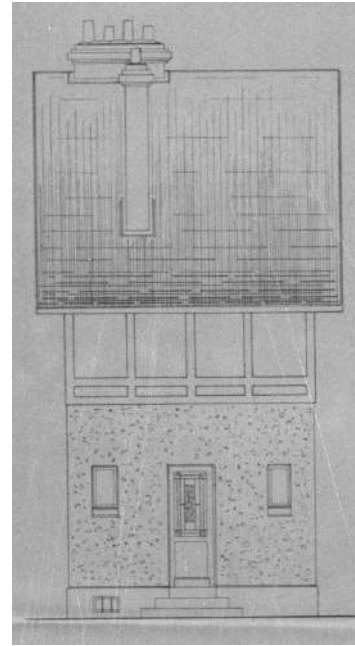


*Façade latérale*

**Type II: façades de référence à respecter**

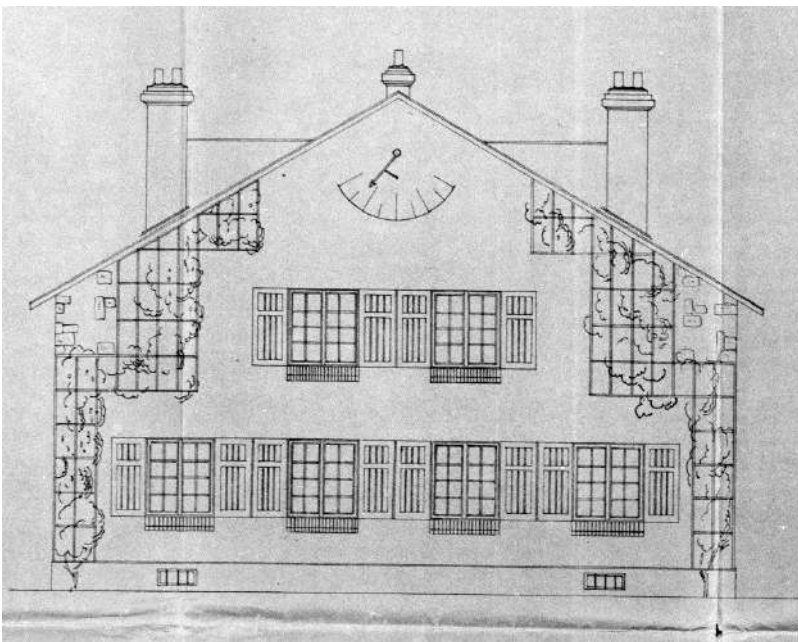


*Façade principale*

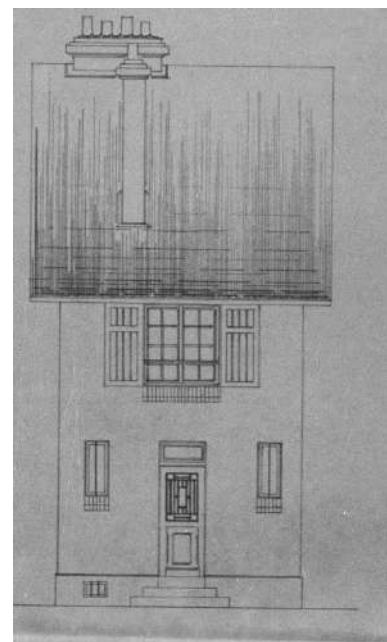


*Façade latérale*

**Type II bis : façades de référence à respecter**

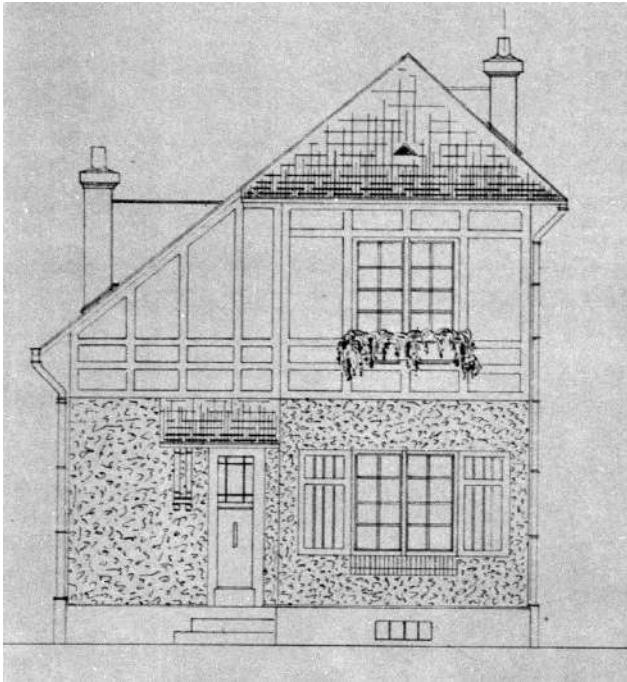


*Façade principale*

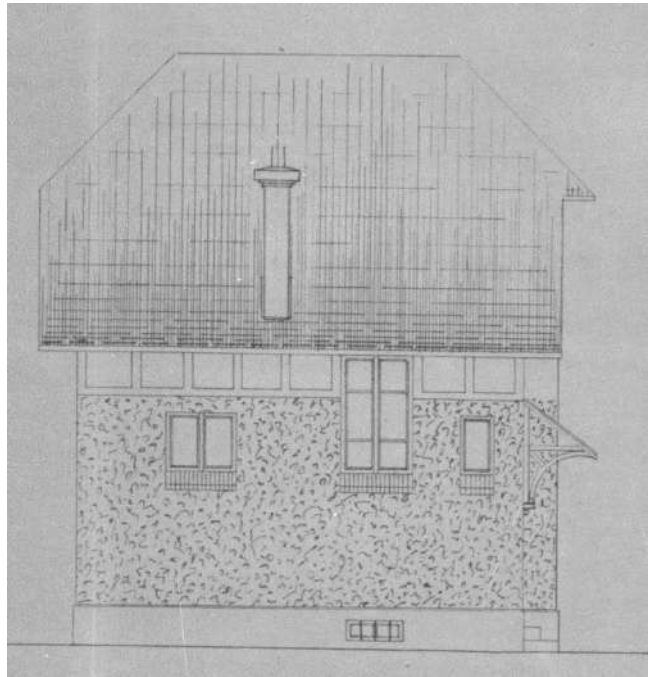


*Façade latérale*

**Type III : façades de référence à respecter**

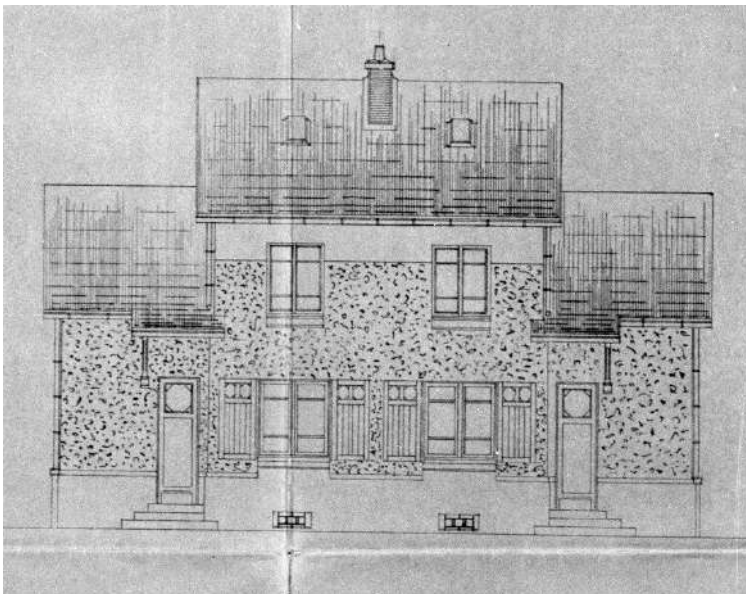


*Façade principale*

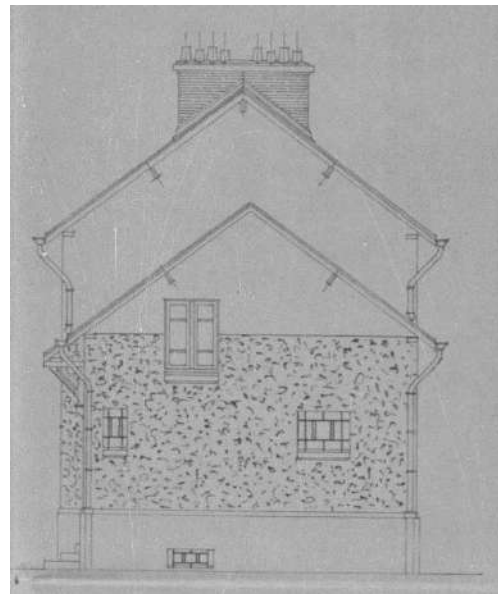


*Façade latérale*

**Type IV : façades de référence à respecter**

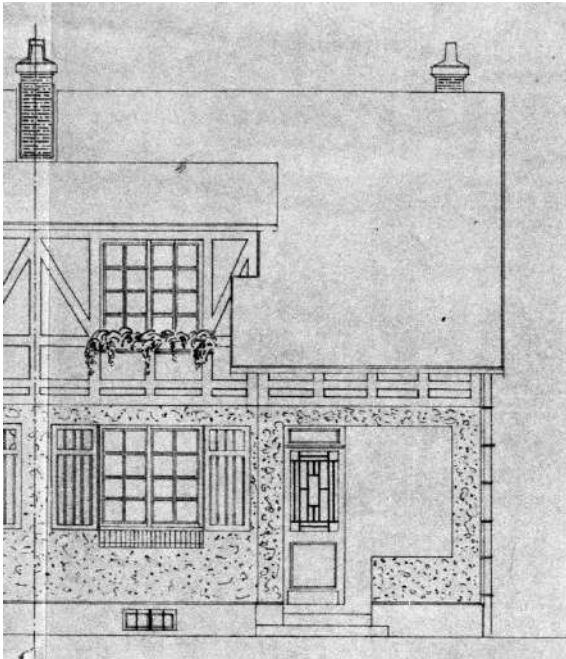


*Façade principale*

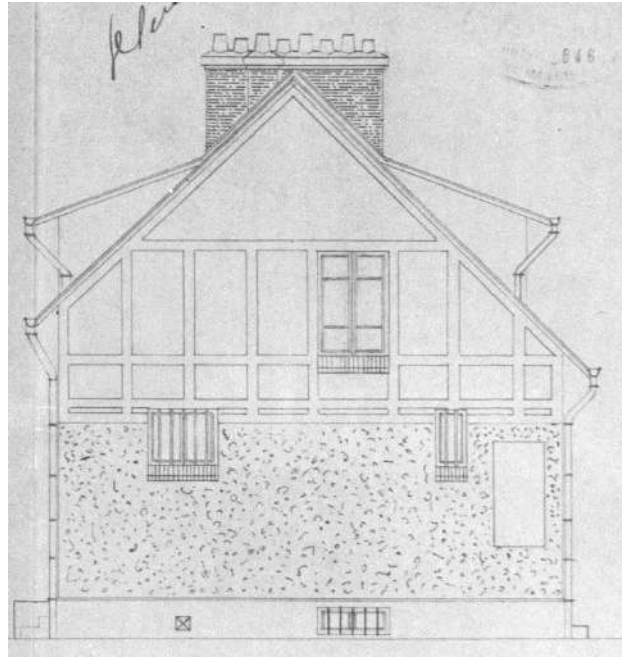


*Façade latérale*

**Type V : façades de référence à respecter**



Façade principale

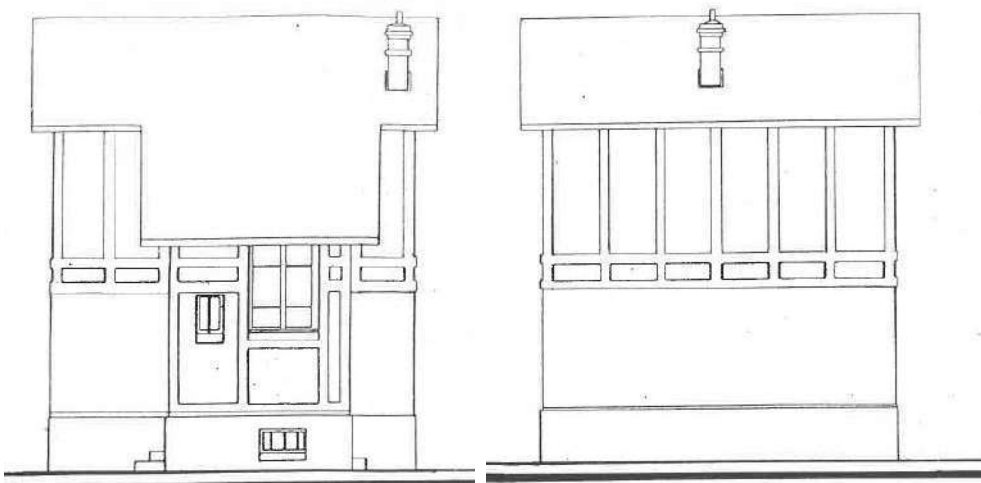


Façade latérale

**Type VI : façades de référence à respecter**



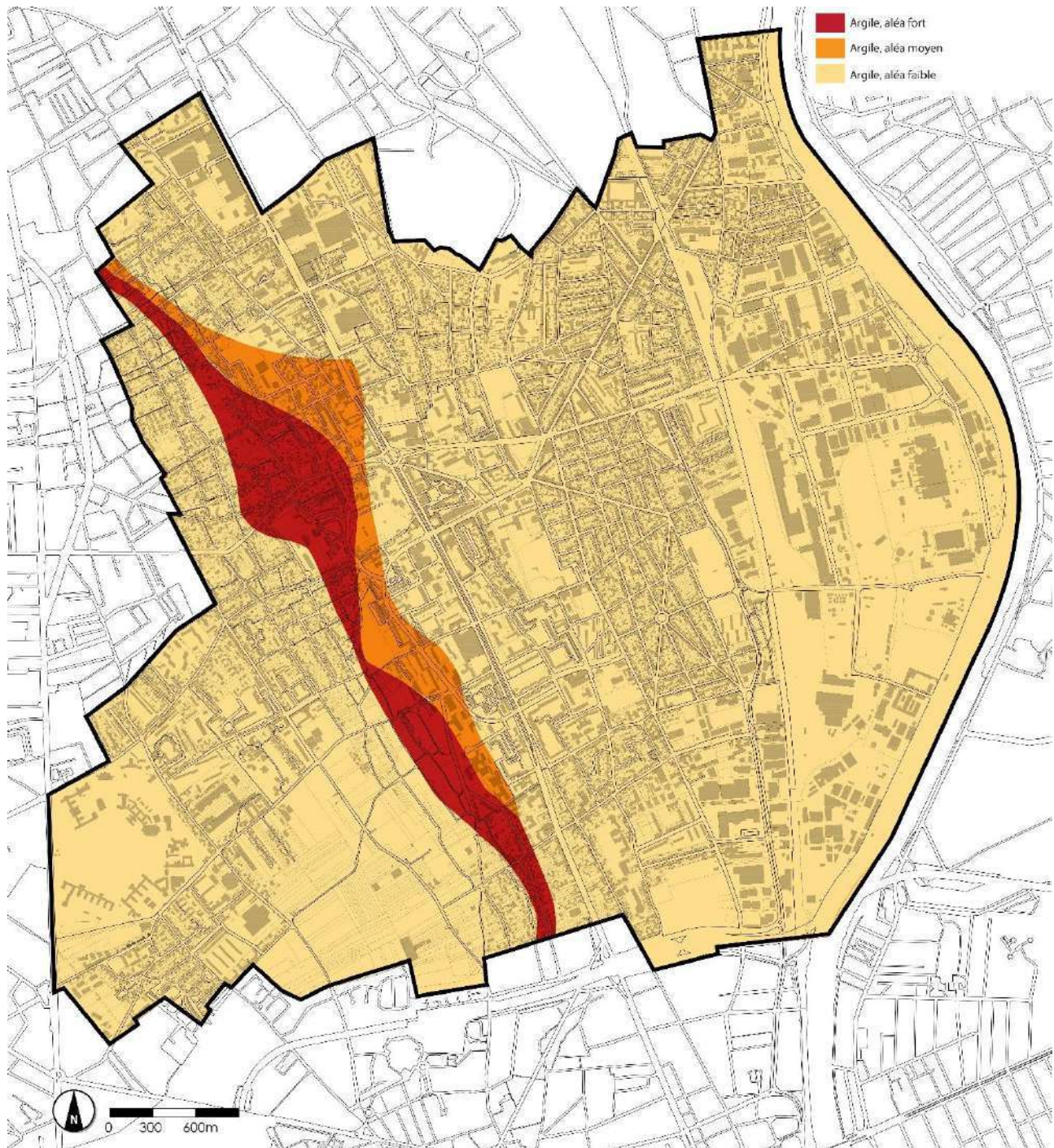
Façade principale



Façades latérales

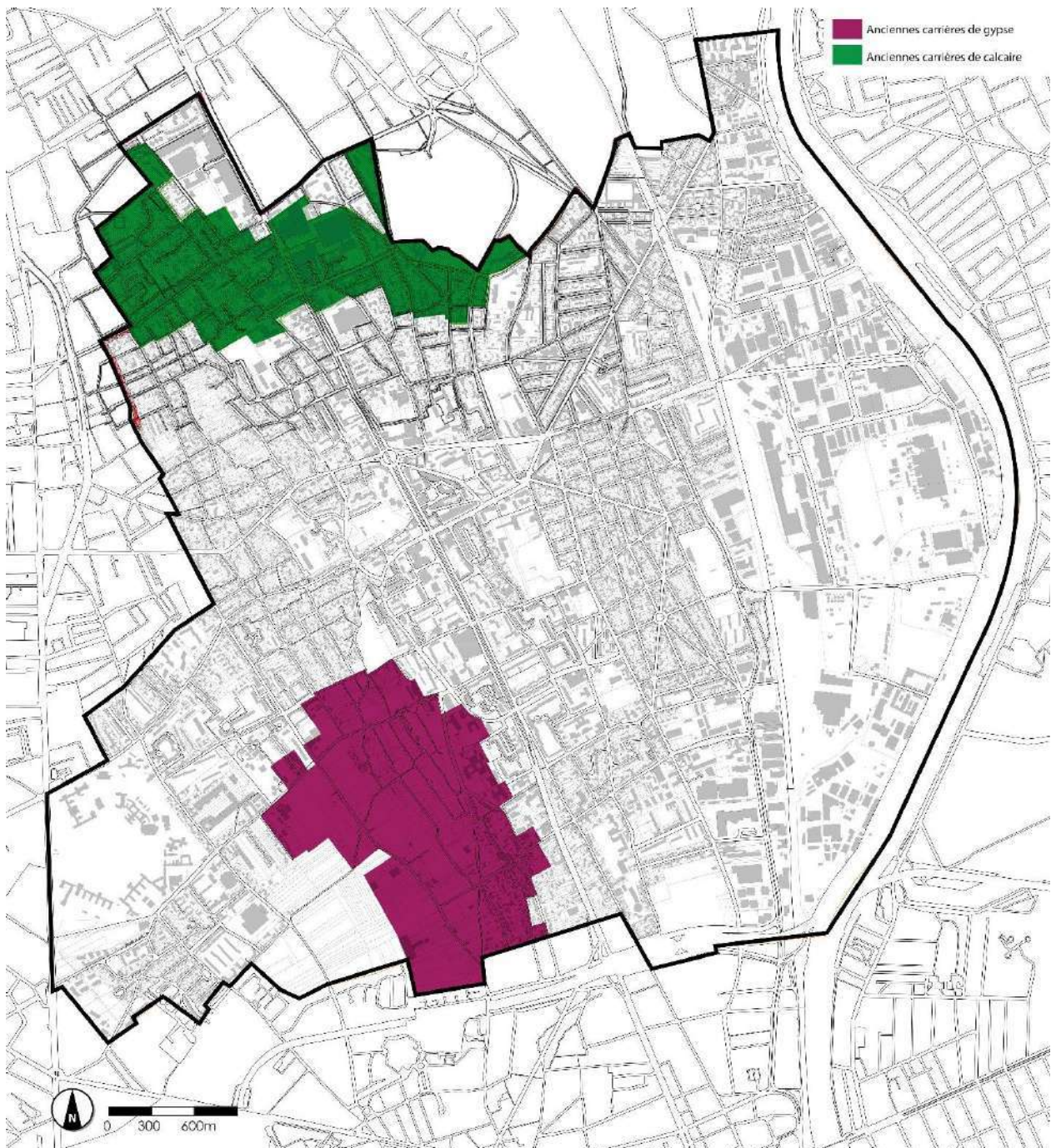
## ANNEXE 4 : RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS : ARGILES, GYPSES, CALCAIRE

Risques liés à la présence d'argiles



source : <http://www.georisques.gouv.fr/>

Risques liés à la présence d'anciennes carrières de gypse et de calcaire







source : données ville

NB : pour plus d'informations, voir la carte des aléas louvements de terrain établie par l'Etat, dans le Rapport des Annexes 5-1 (Risques de mouvements de terrains)

## ANNEXE 5 : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES

### 2.2 QUARTIER COTEAU MALASSIS





N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
1	Croisement Rue Mozart – Rue des Noriets.  Sur espace public	Bosquet de 3 arbres <u>Espèce</u> : Sophora du Japon <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 14 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : 2,08 m	
2	5-7 Rue Audran Parcelle AS 0306	<u>Espèce</u> : Pin tordu <u>Stade de développement</u> : /	<u>Hauteur</u> : 12 m <u>Largeur couronne</u> : 7 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,7 m	
3	52 rue Lagaisse Parcelle AM 0278	<u>Espèce</u> : Noyer – Juglans nigra <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 9 m <u>Largeur couronne</u> : 17 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,9 m	
4	91, rue Jules-Lagaisse Ecole Maternelle Marcel Cachin Parcelle AM 0218	<u>Espèce</u> : Cèdre de l'Atlas <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 19 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : 2,53 m	





5	30 rue Camélinat Parcelle AQ 0097	<u>Espèce</u> : Cèdre du Liban <u>Stade de développement</u> : Ancien	<u>Hauteur</u> : ≈10 m <u>Largeur couronne</u> : 25 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,5 m	
6	11 voie Delibes Parcelle AQ 0255	<u>Espèce</u> : Pin Parasol <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : ≈9 m <u>Largeur couronne</u> : 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : /	

## 2.3 QUARTIER LE PLATEAU


N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
7	29 Rue Edouard Tremblay Parcelle BM 0171	<u>Espèce</u> : Cèdre de l'atlas <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 18 m <u>Largeur couronne</u> : ≈ 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,75 m	
8	75 Rue Meissonnier Parcelle BL 0324	<u>Espèce</u> : Saule pleureur <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 12 m <u>Largeur couronne</u> : 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,8 m	

9	33 voie Isabey (angle rue Lesueur) Parcelle BL 0284	<u>Espèce</u> : Pin <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 9 m <u>Largeur couronne</u> : 8 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,7 m	
10	38 Rue Houdon Parcelle BO 0141	<u>Espèce</u> : Chêne - Quercus robur <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 8 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,7 m	
11	37 avenue Colonel Fabien Parcelle BK 0172	<u>Espèce</u> : Saule pleureur <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 9 m <u>Largeur couronne</u> : 9 m <u>Circonférence du tronc</u> : 10,6 m	
12	Espace Kommer Parcelle BK 0160	<u>Espèce</u> : Peuplier noir d'Italie <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 23 m <u>Largeur couronne</u> : 8 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,44 m	
13	157 rue Edouard Tremblay Parcelle BJ 0209	<u>Espèce</u> : Gingko biloba <u>Stade de développement</u> : Juvénile	<u>Hauteur</u> : 9 m <u>Largeur couronne</u> : 7 m <u>Circonférence du tronc</u> :0,5 m	




14	146 rue Edouard Tremblay Parcelle AY 0171	<u>Espèce</u> : Pin noir d'Autriche  <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 18 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : /	
15	28 rue Hippolyte Sarty (angle rue Dalou) Parcelle AZ 0069	<u>Espèce</u> : Marronnier  <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,9 m	





## 2.4 QUARTIER MOULIN VERT





N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
16	108 rue George carré Parcelle BD 0327	<u>Espèce</u> : Noyer – Juglans nigra  <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : ≈ 7 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : /	
17	5 rue du chaperon rouge Parcelle BD 0216	<u>Espèce</u> : Saule tortueux  <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 9 m <u>Largeur couronne</u> : 7 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,7 m	





18	Square Jean de la Fontaine Domaine public	<u>Espèce</u> : 2 Platanes  <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 15 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,9 m	
----	--	--	---	--


## 2.5 QUARTIER CLOS LANGLOIS

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
19	5 Rue Velasquez Parcelle AV 0140	<u>Espèce</u> : Platane  <u>Stade de développement</u> : ancien	<u>Hauteur</u> : 18 m <u>Largeur couronne</u> :18 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,2 m	
20	5 Rue Velasquez Parcelle AV 0140	<u>Espèce</u> : 2 cèdres  <u>Stade de développement</u> : ancien	<u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 32 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,5 m	
21	20 bis, rue Edouard-Til Ecole maternelle Charles Perrault Parcelle AU 0100	<u>Espèce</u> : Févier d'Amérique  <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 19 m <u>Largeur couronne</u> : 18 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,86 m	




22	Parc du coteau Parcelle AU 0111	<u>Espèce</u> : Cèdre du Liban <u>Stade de développement</u> : ancien	<u>Hauteur</u> : 19 m <u>Largeur couronne</u> : 32 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,5 m	
23	Parc du coteau Parcelle AU 0111	<u>Espèce</u> : Erable plane <u>Stade de développement</u> : ancien	<u>Hauteur</u> : 20 m <u>Largeur couronne</u> : 15 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,82 m	
24	16 Rue des Papelots, Cité Papelots Parcelle AU 0040	<u>Espèce</u> : Tilleul <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 15 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,9 m	
25	Parc du coteau Parcelle AU 0111	<u>Espèce</u> : Platane commun <u>Stade de développement</u> : ancien	<u>Hauteur</u> : 31 m <u>Largeur couronne</u> : 34 m <u>Circonférence du tronc</u> : 3,4 m	

26	Parc du coteau Parcelle AU 0111	<u>Espèce</u> : Cèdre du Liban <u>Stade de développement</u> : ancien	<u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 28 m <u>Circonférence du tronc</u> : 4,95 m	
27	Parc du coteau Parcelle AU 0111	<u>Espèce</u> : Erable noir <u>Stade de développement</u> : ancien	<u>Hauteur</u> : 20 m <u>Largeur couronne</u> : 19 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,61 m	
28	Pelouse Till, Rue Edouard Til Parcelle BM 0231	<u>Espèce</u> : Érable sycomore <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 16 m <u>Largeur couronne</u> : 16 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,34 m	
29	41 avenue Lucien Français Parcelle BM 0160	<u>Espèce</u> : cèdre <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 12 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1 m	





30	Rue de Kladno Parcelle BP 0093	<u>Espèce</u> : Ginkgo biloba -Arbre aux quarante écus <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 9 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,62 m	
31	Parc N°4 OPH (jardin rue Meissen) Parcelle BP 0103	<u>Espèce</u> : Cèdre de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 17 m <u>Largeur couronne</u> : 13 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,49 m	
32	Mandela (square Nelson) Parcelle BP 0100	<u>Espèce</u> : Cèdre du Liban <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : / <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : 2,93 m	
33	Square Gagarine Parcelle BP 0147	<u>Espèce</u> : Peuplier noir <u>Stade de développement</u> : ancien	<u>Hauteur</u> : 26 m <u>Largeur couronne</u> : 24 m <u>Circonférence du tronc</u> : 3,12 m	





34	20, rue De la Petite-Saussaie Ecole maternelle Petite Saussaie Parcelle BP 0100	<u>Espèce</u> : Pin pleureur <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 14 m <u>Largeur couronne</u> : 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,02 m	
----	---	--	---	--

## 2.6 COMMUNE DE PARIS


N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
35	3 avenue de la commune de Paris Centre de loisirs maternelle Jules Verne Parcelle BT 0138	<u>Espèce</u> : Platane commun <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 19 m <u>Largeur couronne</u> :28 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,25 m	
36	Terrain Rabelais (le long de l'avenue Rabelais) Parcelle BT 0128	<u>Espèce</u> : Cèdre de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 20 m <u>Largeur couronne</u> : 17 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2 m	
37	81 Rue des Blondeaux Parcelle BY 0305	<u>Espèce</u> : Olivier <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 8 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,8 m	











<p>38</p>	<p>48 Rue Watteau Parcelle BX 0198</p>	<p><u>Espèce</u> : Arbousier <u>Stade de développement</u> : mature</p>	<p><u>Hauteur</u> : 5 m <u>Largeur couronne</u> : 5 m <u>Circonférence du tronc</u> : /</p>	
<p>39</p>	<p>Rue Malleret Joinville – Angle Elsa Triolet  Parcelle CG 0374</p>	<p><u>Espèce</u> : Platane commun <u>Stade de développement</u> : mature</p>	<p><u>Hauteur</u> : 14 m <u>Largeur couronne</u> : 16 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,83 m</p>	
<p>40</p>	<p>95 Rue Malleret Joinville Parcelle CG 0181</p>	<p><u>Espèce</u> : Séquoia géant <u>Stade de développement</u> : mature</p>	<p><u>Hauteur</u> : 13,5 m <u>Largeur couronne</u> : 5 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,47 m</p>	
<p>41</p>	<p>Cimetière nouveau  Parcelle CG 0053</p>	<p><u>Espèce</u> : Orme de Sibérie <u>Stade de développement</u> : juvénile</p>	<p><u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 5 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,53 m</p>	

<p>42</p>	<p>Cimetière nouveau Parcelle CG 0054</p>	<p>Bosquet de 2 arbres <u>Espèce</u> : Platane commun <u>Stade de développement</u> : mature</p>	<p><u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 14 +16 m =30m <u>Circonférence du tronc</u> : 2.48 m et 2.56 m</p>	
<p>43</p>	<p>Cimetière nouveau Parcelle CG 0053</p>	<p><u>Espèce</u> : If commun <u>Stade de développement</u> : ancien</p>	<p><u>Hauteur</u> : 8,5 m <u>Largeur couronne</u> : 9 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,62 m</p>	
<p>45</p>	<p>23 Rue Ampère Parcelle CH 0284</p>	<p><u>Espèce</u> : Cèdre de l'Atlas <u>Stade de développement</u> : mature</p>	<p><u>Hauteur</u> : 11 m <u>Largeur couronne</u> : 12 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,55m</p>	
<p>46</p>	<p>33 Rue Grétilat Parcelle CH 0248</p>	<p><u>Espèce</u> : pin noir <u>Stade de développement</u> : ancien</p>	<p><u>Hauteur</u> : 12 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : /</p>	

## 2.7 QUARTIER PAUL FROMENT / 8 MAI



N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
47	7 Rue Camille Blanc Parcelle CN 0096	Espèce : peuplier noir <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 14 m <u>Largeur couronne</u> : 6 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,1 m	
48	Angle Avenue du 11 Novembre et RD5  Parcelle CN 0035	<u>Espèce</u> : Platane commun <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 13 m <u>Largeur couronne</u> : 14 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,44 m	
49	Angle avenue du 11 Novembre 1918 et Rue Camille Blanc Parcelle CN 0035	<u>Espèce</u> : Platane commun <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 13 m <u>Largeur couronne</u> : 16 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,10 m	





50	Allée du Mail Parcelle CO 0156	<u>Espèce</u> : Platane commun <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 13 m <u>Largeur couronne</u> : 16 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,79 m	
51	Allée du Mail Parcelle CO 0156	<u>Espèce</u> : Cèdre de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 13 m <u>Largeur couronne</u> : 11 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,03 m	
52	31/33, rue Camille-Blanc Ecole maternelle P Kergomard Parcelle CO 0106	<u>Espèce</u> : Peuplier blanc <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 23 m <u>Largeur couronne</u> : 14 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,8 m	
53	Parc Daniel Fery Parcelle CP 0137	<u>Espèce</u> : platane commun <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 30 m <u>Largeur couronne</u> : 26 m <u>Circonférence du tronc</u> : 3,54 m	





54	Parc Daniel Fery Parcelle CP 0137	<u>Espèce</u> : Micocoulier de Virginie- <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : 1,84 m	
55	42 Rue Charles Heller – Angle Eugène Henaff Parcelle DF 0139	<u>Espèce</u> : Cèdre de l'Atlas <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 9 m <u>Largeur couronne</u> : 16 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,60 m	
56	Chemin de Halage Non cadastré	<u>Espèce</u> : Merisier <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 9 m <u>Largeur couronne</u> : 9 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,75 m	
57	Chemin de Halage Parcelle DH 0063	<u>Espèce</u> : Peuplier noir <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 13 m <u>Largeur couronne</u> : 7,5 m <u>Circonférence du tronc</u> : /	

58	Quai Jules Guesdes Non cadastré	<u>Espèce</u> : Peuplier noir <u>Stade de développement</u> : ancien	<u>Hauteur</u> : 21 m <u>Largeur couronne</u> : 25 m <u>Circonférence du tronc</u> : 5,3 m	
----	------------------------------------	---	--	--




## 2.8 QUARTIER CENTRE-VILLE

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
59	Allée du mail Parcelle CU 0212	<u>Espèce</u> : Savonnier <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 8 m <u>Largeur couronne</u> : 12 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,59 m	
60	Allée du mail Parcelle CU 0212	<u>Espèce</u> : Cèdre de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 18 m <u>Largeur couronne</u> : 8 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,54 m	




61	Angle Clément Perrot – Rue Camille Groult Parcelle CU 0220	<u>Espèce</u> : Catalpa de Chine <u>Stade de développement</u> : ancien	<u>Hauteur</u> : 16 m <u>Largeur couronne</u> : 16 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,48 m	
62	rue du 18 juin 1940 Centre loisirs « Les Chouettes » Parcelle CT 0042	<u>Espèce</u> : hêtre pleureur <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 10 m <u>Largeur couronne</u> : 12 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,74 m	
63	Parc des Chouettes CLP Parcelle CT 0003	<u>Espèce</u> : Bouleau de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 14 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,94 m	
64	Parc des Chouettes CLP Parcelle CT 0042	<u>Espèce</u> : Séquoia géant <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 11 m <u>Largeur couronne</u> : 13 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,71 m	

65	Parc Juliot Curie Parcelle CT 0049	<u>Espèce</u> : Marronnier d'Inde <u>Stade de développement</u> : ancien	<u>Hauteur</u> : 20 m <u>Largeur couronne</u> : 20 m <u>Circonférence du tronc</u> : 3,92 m	
66	Parc Juliot Curie Parcelle CP 0049	<u>Espèce</u> : platane commun <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 34 m <u>Largeur couronne</u> : 30 m <u>Circonférence du tronc</u> : 4,66 m	
67	3 Rue Saint Germain Parcelle CV 0221	<u>Espèce</u> : Platane commun <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 20 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : 2,16 m	
68	Jardin Audigeois Parcelle V0146	<u>Espèce</u> : platane commun <u>Stade de développement</u> : ancien	<u>Hauteur</u> : 19 m <u>Largeur couronne</u> : 23 m <u>Circonférence du tronc</u> : 3,2 m	






69	Rue du Chat Crèche du château Parcelle U0119	<u>Espèce</u> : Cèdre de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 12 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,75 m	
70	Square Barbusse Parcelle U 0172	<u>Espèce</u> : Merisier <u>Stade de développement</u> : ancien	<u>Hauteur</u> : 10 m <u>Largeur couronne</u> : 18 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,23 m	
71	12 Rue du Général de Gaulle Centre médical de santé Pierre Rouquès Parcelle U 0172	<u>Espèce</u> : Hêtre commun <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 12 m <u>Largeur couronne</u> : 13 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,98 m	
72	Cimetière Ancien Parcelle U 001	<u>Espèce</u> : Cèdre de l'Atlas <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 19 m <u>Largeur couronne</u> : 18 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,01 m	

## 2.9 QUARTIER LE FORT

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
73	7 Rue Marie Sorin Defresne Parcelle Z 0245	<u>Espèce</u> : Cèdre de l'Atlas <u>Stade de développement</u> : ancien	<u>Hauteur</u> : 20 m <u>Largeur couronne</u> : 15 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,2 m	
74	2 Rue Marie Sorin Defresne Parcelle Z 0299	<u>Espèce</u> : Pin de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 16 m <u>Largeur couronne</u> : 11 m <u>Circonférence du tronc</u> : /	
75	Angle Rue de la Fraternité / Rue Champollion Parcelle AD 0094	<u>Espèce</u> : Groupe de 4 Sophora japonica et 1 Acer platanoïdes <u>Stade de développement</u> : Sophora : Mature Acer : juvénile	<u>Hauteur</u> : 12 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : 1,59 m	

<p>76</p>	<p>47 rue Marie Sorin Defresne Parcelle AC 0209</p>	<p><u>Espèce</u> : cèdre de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature</p>	<p><u>Hauteur</u> : 12 m <u>Largeur couronne</u> : 8 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,7 m</p>	
<p>77</p>	<p>Angle Rue des Carrières / (zone lycée) Parcelle R 0081</p>	<p><u>Espèce</u> : Sequoia <u>Stade de développement</u> : mature</p>	<p><u>Hauteur</u> : 18 m <u>Largeur couronne</u> : 9 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1 m</p>	




## 2.10 QUARTIER GARE JEAN JAURES

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
78	Rue Corneille Parcelle P 0039	<u>Espèce</u> : cyprès de Lambert <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 18 m <u>Largeur couronne</u> : 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,8 m	
79	18 Avenue Chanzy Maison des combattants Parcelle K 0128	<u>Espèce</u> : Tilleul argenté <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 14 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,9 m	
80	5-15bis rue du Perreux Parcelle CY 0311	<u>Espèce</u> : platane à feuilles d'érable <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 25 m <u>Largeur couronne</u> : 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : /	

81	Square Gabriel Péri Parcelle J 0175	<u>Espèce</u> : 2 cèdres de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 20 m <u>Largeur couronne</u> : 12 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,8 m	 A tall, mature cedar tree with a dense, conical shape, standing in a square. The tree is green and has a thick trunk. The background shows a building and a clear sky. A date stamp '22-10-2019' is visible in the bottom right corner of the photo.
----	--	--	--	---

## 2.11 QUARTIER PORT A L'ANGLAIS






N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
82	Square P.Brossolette Parcelle D 0089	<u>Espèce</u> : Érable de Montpellier <u>Stade de développement</u> : mature	<u>Hauteur</u> : 10 m <u>Largeur couronne</u> : 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,4 m	 A large, mature maple tree with a wide, spreading canopy, standing in a square. The tree is green and has a thick trunk. The background shows a fence and a cloudy sky.

<p>83</p>	<p>Square Brossollette Parcelle D 0089</p>	<p><u>Espèce</u> : If Commun <u>Stade de développement</u> : mature</p>	<p><u>Hauteur</u> : 13 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : 2,18 m</p>	
<p>84</p>	<p>64 rue Pasteur Parcelle E 0196</p>	<p><u>Espèce</u> : Ailante glanduleux <u>Stade de développement</u> : mature</p>	<p><u>Hauteur</u> : 18 m <u>Largeur couronne</u> : 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : /</p>	
<p>85</p>	<p>7 avenue du 8 mai 1945 Crèche Edouard Vaillant Parcelle E 0197</p>	<p><u>Espèce</u> : Paulownia <u>Stade de développement</u> : mature</p>	<p><u>Hauteur</u> : 14 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : 2,17 m</p>	




<p>86</p>	<p>97 rue Edith Cavell Parcelle C 0019</p>	<p><u>Espèce</u> : Sapin du colorado <u>Stade de développement</u> : mature</p>	<p><u>Hauteur</u> : 18 m <u>Largeur couronne</u> : 9 m <u>Circonférence du tronc</u> : /</p>	
<p>87</p>	<p>24 Rue Auguste Blanqui Parcelle A 0045</p>	<p><u>Espèce</u> : Cedrus atlantica <u>Stade de développement</u> : mature</p>	<p><u>Hauteur</u> : 15-17 m <u>Largeur couronne</u> : 7 m <u>Circonférence du tronc</u> : /</p>	

## ANNEXE 6 : LISTE DES ALIGNEMENTS D'ARBRES



### 2.12 QUARTIER CENTRE-VILLE

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
1	Avenue Abbé Roger Derry Domaine départemental	Alignements multiples <u>Espèce</u> : Alnus spaetii + Tilia tomentosa -Tilleul argenté	<u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 4 m	
2	Avenue Paul Vaillant Couturier ( Tronçon Barbusse / Derry) Domaine départemental	Alignements multiples <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté	<u>Hauteur</u> : 7 m <u>Largeur couronne</u> : 4 m	
3	Avenue Paul Vaillant Couturier Domaine départemental	Alignements multiples <i>Le maintien d'un seul alignement est possible.</i> <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté	<u>Hauteur</u> : - m <u>Largeur couronne</u> : - m	
4	Rue Lebrun Domaine communal	Alignements multiples <u>Espèce</u> : Cèdre de l'Atlas	<u>Hauteur</u> : 7 m <u>Largeur couronne</u> : 7 m	
15	Rue du Général de Gaulle Domaine communal	Alignements multiples <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté et Ginkgo biloba - Arbre aux quarante écus	<u>Hauteur</u> : 6 et 7 m <u>Largeur couronne</u> : 11 et 12 m	







17	Avenue Guy Moquet Domaine communal	Alignements multiples <u>Espèce</u> : Acer freemanii 'Celzam' - Erable de Freeman	<u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 2 m	
22	Rue Barbusse Domaine départemental	Alignements multiples <u>Espèce</u> : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde	<u>Hauteur</u> : - m <u>Largeur couronne</u> : - m	
34	Rue Mario Capra Domaine communal	Alignement simple <i>Les alignements peuvent être ajustés en fonction du projet « Arc Sud »</i> <u>Espèce</u> : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde	<u>Hauteur</u> : 10 m <u>Largeur couronne</u> : 11 m	







## 2.13 QUARTIER MOULIN VERT

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
5	Rue Paul Armangot Domaine communal	Alignement simple <i>La réalisation d'un double alignement est souhaitable (éventuellement en supprimant la rangée de platanes).</i> <u>Espèce</u> : Platanus acerifolia - Platane commun	<u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 7 m	
6	Rue Gérard Philippe Domaine communal	Alignement simple <u>Espèce</u> : Sophora japonica – Sophora du Japon et Tilia tomentosa - Tilleul argenté	<u>Hauteur</u> : 8 et 5 m <u>Largeur couronne</u> : 11 et 7 m	



## 2.14 QUARTIER GARE-JEAN JAURES

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
7	Avenue de la République Domaine départemental	Alignements multiples <u>Espèce</u> : Sophora japonica – Sophora du Japon	<u>Hauteur</u> : - m <u>Largeur couronne</u> : - m	
26	Avenue du Groupe Manouchian Domaine départemental	Alignements multiples <u>Espèce</u> : Tilia euchlora ou cordata	<u>Hauteur</u> : - m <u>Largeur couronne</u> : - m	
27	Quai Jules Guesde Domaine départemental	Alignement simple <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté	<u>Hauteur</u> : - m <u>Largeur couronne</u> : - m	
31	Avenue Daniel Cassanova Domaine communal	Alignements multiples <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté	<u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 6 m	




## 2.15 QUARTIER LE FORT

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
8	Rue de la Concorde  Domaine communal	Alignements multiples  <u>Espèce</u> : Tilia europaea - Tilleul argenté	<u>Hauteur</u> : 6 m  <u>Largeur couronne</u> : 3 m	
10	Rue du Professeur Calmette  Domaine communal	Alignements multiples  <u>Espèce</u> : Platanus acerifolia - Platane commun	<u>Hauteur</u> : 6 m  <u>Largeur couronne</u> : 9 m	
11	Rue de la Solidarité  Domaine communal	Alignements multiples  <u>Espèce</u> : Acer pseudoplatanus - Érable sycomore	<u>Hauteur</u> : 6 m  <u>Largeur couronne</u> : 7 m	
12	Rue des Carrières  Domaine communal	Alignements multiples  <i>Le maintien d'un seul alignement est possible.</i>  <u>Espèce</u> : Platanus acerifolia - Platane commun	<u>Hauteur</u> : 6 m  <u>Largeur couronne</u> : 7 m	
13	Rue Lavoisier  Domaine communal	Alignements multiples  <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté	<u>Hauteur</u> : 7 m  <u>Largeur couronne</u> : 6 m	
14	Rue André Malraux  Domaine communal	Alignements multiples  <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté	<u>Hauteur</u> : 7 m  <u>Largeur couronne</u> : 6 m	




## 2.16 QUARTIER COTEAU MALASSIS

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
9	Rue Beethoven Domaine communal	Alignements multiples <i>Le maintien d'un seul alignement est possible.</i> <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté	<u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 5 m	
23	Avenue Jean Jaurès Domaine départemental	Alignement simple <u>Espèce</u> : Alnus Spaethii	<u>Hauteur</u> : - m <u>Largeur couronne</u> : - m	







## 2.17 QUARTIER PORT A L'ANGLAIS


N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
16	Rue Fourier Domaine communal	Alignements multiples <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté	<u>Hauteur</u> : 7 m <u>Largeur couronne</u> : 5 m	
24	Avenue du Président Salvador Allende Domaine départemental	Alignements multiples <u>Espèce</u> : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde	<u>Hauteur</u> : - m <u>Largeur couronne</u> : - m	
35	Avenue André Maginot Domaine communal	Alignements multiples <u>Espèce</u> : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde	<u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 4 m	

## 2.18 QUARTIER PAUL FROMENT – 8 MAI 1945


N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
18	Rue de Choisy Domaine communal	Alignements multiples <u>Espèce</u> : Ulmus hollandica 'Dodoens' - Orme de Hollande	<u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 2 m	
29	Mail du 8 mai 1945 Domaine communal	Alignement simple <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté et Platanus acerifolia, Platane commun	<u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 5 m	
30	Avenue du 11 Novembre 1918 Domaine communal	Alignements multiples <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté	<u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 5 m	

## 2.19 QUARTIER VITRY SUD-ARDOINES


N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
19	Rue Malleret Joinville Domaine communal	Alignements multiples  <u>Espèce</u> : Platanus acerifolia - Platane commun	<u>Hauteur</u> : 7 m  <u>Largeur couronne</u> : 8 m	
20	Rue Voltaire Domaine communal	Alignement simple  <u>Espèce</u> : Sophora japonica – Sophora du Japon	<u>Hauteur</u> : 11 m  <u>Largeur couronne</u> : 11 m	
21	Avenue du Moulin de Saquet Domaine départemental	Alignements multiples  <u>Espèce</u> : Tilia platiphyllus + Tilia tomentosa - Tilleul argenté	<u>Hauteur</u> : - m  <u>Largeur couronne</u> : - m	
25	Rue Léon Geffroy Domaine départemental	Alignement simple  <u>Espèce</u> : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde	<u>Hauteur</u> : - m  <u>Largeur couronne</u> : - m	
33	Rue Descartes Domaine communal	Alignement simple  <i>Les alignements peuvent être ajustés en fonction du projet « Arc Sud »</i>  <u>Espèce</u> : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde	<u>Hauteur</u> : 6 m  <u>Largeur couronne</u> : 4 m	
36	Rue Balzac Domaine communal	Alignement simple  <u>Espèce</u> : Platanus acerifolia - Platane commun	<u>Hauteur</u> : 19 m  <u>Largeur couronne</u> : 19 m	

33	Rue Descartes	Alignement simple <u>Espèce</u> : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde	<u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 4 m	
----	---------------	---	---	--

## 2.20 QUARTIER COMMUNE DE PARIS

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
28	Avenue Rabelais Domaine communal	Alignements multiples <u>Espèce</u> : Platanus acerifolia – Platane commun	<u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 5 m	

## 2.21 QUARTIER LA PLATEAU

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
32	Avenue du Colonel Fabien Domaine communal	Alignements multiples <i>Le maintien d'un seul alignement est possible.</i> <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté	<u>Hauteur</u> : 7 m <u>Largeur couronne</u> : 6 m	


## ANNEXE 7 : LISTE DU PATRIMOINE REMARQUABLE

### 2.22 ANTERIEUR A 1850 / BOURG / RURAL






	Désignation - Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
1	102, rue Camille Groult	Ensemble antérieur à 1850, témoin du bourg du petit Vitry, ayant un intérêt historique, avec une partie grange et une partie habitation dont la simplicité des volumes et l'équilibre des propositions sont à préserver.	
2	Place de la Heunière, 36 rue Audigeois	Bâtiment composite formé d'une entité de trois niveaux avec combles à la Mansart et d'une entité sur cour bénéficiant de larges baies avec encadrement et allèges de briques.  Il participe à la composition de la place carrée de la Heunière plantée de tilleuls, typique du début du XXe siècle et également ordonnancée sur ses pourtours par une maison bourgeoise et un immeuble d'angle en briques.	
3	21, rue du 10 juillet 1940	Ancienne construction de maçonnerie enduite au plâtre adossée à un immeuble plus imposant conservant sa volumétrie et ses proportions d'origine. Il s'agit d'un bon exemple de ce qu'était l'architecture du bourg ancien à la fin du XIXe siècle, lui conférant un intérêt historique et culturel. Le bâti tranche avec un bâtiment plus récent en réponse, de l'autre côté de la rue.	












## 2.23 FAUBOURIEN

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
4	11 à 37 et 12 à 34, rue Antoine Marie Colin	<p>Séquence abritant des fronts bâtis, et une typologie de bâtiments sur cour dont l'accès est ponctué du côté impair par de grands porches. Cette organisation du tissu bâti constitue un vestige de ce que fut le Vitry du XIXe siècle et donc un témoin historique.</p> <p>Les gabarits et la composition générale des façades sur rue sont à conserver.</p>	
5	53 et 55, avenue Anatole France	<p>Immeuble constituant une trace historique intéressante de l'urbanisation du quartier et composé d'un corps de bâtiment sur rue et d'une aile en retour. Les constructions principales ont fait, l'objet de transformations mais conservent leurs dispositions anciennes (R+1, toiture à faible pente, organisation des ouvertures).</p>	
6	15, 16, 18, 29 à 41, rue Auguste Blanqui	<p>Front bâti de petits collectifs en R+1 (à partir du n°29) et d'un immeuble d'angle en R+4, constituant un témoin historique des conditions de vie des ouvriers en 1900. La continuité entre les petits collectifs et l'immeuble est assurée par la régularité des rythmes et des percements.</p> <p>Les gabarits et la composition générale des façades sur rue sont à conserver.</p>	

## 2.24 GRANDES DEMEURES

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
7	Maison des projets - 128, avenue Paul Vaillant Couturier	Ce bâtiment, ancien presbytère, bien qu'ayant subi des modifications lors de réhabilitations, constitue une trace historique du passé par son ordonnancement et sa volumétrie.	
8	Bourse du travail - 1, rue Germain Defresne	Ensemble de qualité, aujourd'hui tourné vers le jardin Audigeois, constitué d'une partie surmontée d'un toit à la Mansart (1895) et d'un corps de bâti avec toit terrasse (1913), témoin d'un tissu historique ancien.	
9	Maison de la jeunesse - 24, avenue de l'Abbé Roger Derry	Ancienne maison de maître transformée en hôtel de ville à compter de 1850, ce bâtiment de la deuxième moitié du XVIIIe siècle, déplacée de 19m en 1986 est partie prenante de l'histoire de la ville.	
10	2, place de la Heunière	Maison bourgeoise et son extension participant à la composition de la place carrée de la Heunière plantée de tilleuls, typique du début du XXe siècle et également ordonnancée sur ses pourtours par un immeuble d'angle en briques et d'un bâtiment composite avec combles à la Mansart.	
11	91, rue Charles Infrac	Maison bourgeoise de la fin du XIX <sup>ème</sup> siècle, peu visible de la rue, inscrite au sein d'un jardin généreusement planté et ceint de hauts murs. On aperçoit sa toiture à la Mansart et les éléments de corniche moulurée qui l'entourent. Avec son parc, ses hauts arbres et son mur de clôture, elle forme un ensemble paysager et écologique à conserver. En revanche l'annexe rajoutée en limite d'espace public n'est pas à maintenir. Avec quelques autres, cette maison témoigne encore du passé fastueux des abords de la Nationale.	

12	22, avenue Eugène Pelletan	<p>Grande demeure néo-classique, dite maison Ponthieu, cette ancienne maison de pépiniériste édifiée entre 1850 et 1869, est implantée le long d'une vaste parcelle contiguë au Mac/Val.</p> <p>Elle forme avec son parc un ensemble paysager et écologique à conserver.</p>	 
13	Secours populaire - 20, avenue Youri Gagarine	<p>Ancienne maison bourgeoise témoignant du processus de densification historique le long de la nationale entre l'ancien bourg de Vitry et le nouveau Vitry. s</p>	  
14	20, av du Moulin de Saquet	<p>Maison proposant une ordonnance architecturale néo-classique de maison bourgeoise (chaînage d'angle, balconnets et marquise en ferronnerie, perron de pierre, bandeaux et corniches moulurées) adaptée à une volumétrie plus complexe marquée par une tourelle carrée en avant-corps.</p>	 
15	11, av Eugène Pelletan	<p>Imposante demeure en meulière implantée en recul par rapport à la voie et ouvrant sur un jardin rehaussé, conférant à l'ensemble un intérêt écologique. La villa, datant du début du XXe siècle présente les caractéristiques de l'architecture néo-normande (pans de bois, pignons, lucarnes, toiture débordante).</p>	 

## 2.25 HBM



	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
16	2bis, avenue Ambroise Croizat	Ensemble d'immeubles édifiés par l'OPHDS au début des années 1930 et dont l'originalité relève de l'articulation complexe des corps de bâtiments agrémentés de bow-windows, de fenêtres jumelées et d'avant-corps. Le traitement soigné des ouvertures et des éléments décoratifs souligne la cohérence de l'ensemble.	
17	Cité du Combattant - 101, avenue Paul Vaillant Couturier	Ensemble de huit bâtiments de logements sociaux construit à l'origine sous l'impulsion d'une association d'anciens combattants. La qualité de la composition urbaine et des espaces semi-publics témoigne du savoir-faire de l'époque. Les bâtiments font preuve d'une certaine austérité tout en déployant une qualité constructive certaine et une attention particulière au détail.	
18	21, rue Charles Floquet	Groupe de 136 logements HBM organisés autour de trois grandes cours plantées reliées par un cheminement sous porche. L'ensemble est marqué dans son parti architectural et technique et dans la conception innovante des logements par l'esprit nouveau.	
19	14, rue Edouard Til, rue des Papelets	Ensemble de logements réalisés par les architectes Beaudouin et Lods entre 1923 et 1925, le bâtiment se développe en longueur par l'articulation de 6 modules comportant chacun une cage d'escalier. L'originalité de la distribution réside dans la forme pentagonale de chaque module. Les réhabilitations successives ont modifié en partie les parements extérieurs.	

<p>20</p>	<p>Rue Lebrun</p>	<p>'intérêt de cet ensemble provient de son échelle, de l'organisation du bâti et de la qualité de la construction. Les entrées, les balcons et loggias animent les façades revêtues de briques. Les éléments de détail sont particulièrement soignés.</p>	
<p>21</p>	<p>1-20, avenue Albert Thomas - 162, 164, 176, avenue Rouget de Lisle</p>	<p>Ensemble de logements HBM remarquable par son traitement architectural et urbain marqué par l'alternance entre bâtiments alignés et non alignés sur rue, et par une architecture simple empreinte d'inventivité et de détails fins. L'ensemble constitue un petit morceau de ville resté sans prolongement ni articulation dans la production de l'après-guerre et des années 1970.</p>	
<p>22</p>	<p>101, rue de Choisy</p>	<p>difiés entre 1953 et 1960, ces huit bâtiments de 5 à 7 niveaux présentent une échelle assez conviviale marquée par la forte présence de briques et la réalisation soignée de quelques détails particuliers. Les bâtiments bénéficient d'un environnement largement planté.</p>	

## 2.26 MODERNE 1950-1960





	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
23	Cité de l'Espace - 120, 122, 124, rue Camille Groult	Ensemble de logements collectifs figurant au plan d'aménagement élaboré pour le centre-ville par Mario Capra et dont l'intérêt résulte de la qualité des perspectives créées et des espaces plantés ainsi que du travail soigné porté aux parements en mosaïque, à la disposition des loggias ainsi qu'aux entrées d'immeubles.	
24	30, rue de Choisy	Pavillon double des années 1950 implanté au sein de deux grandes parcelles, le bâtiment conjugue un certain classicisme dans l'élégance de ses proportions avec un langage moderne dans sa volumétrie et les choix de matériaux.	
25	15, rue Racine	Maison des années 50 atypique par rapport à la production courante. Le volume de base s'adapte à la spécificité de la parcelle. La modernité de l'habitation se traduit par la liberté prise dans le positionnement des différentes ouvertures, le choix des matériaux de façade et des couleurs.	
26	23, rue Cujas	Grande maison des années 1950 illustrant la recherche de confort maximum caractérisant la période. L'aspect extérieur ouvert et chaleureux rend compte de largesse des pièces intérieures. Les trois matériaux béton, pierre, bois se valorisent mutuellement.	






<p>27</p>	<p>24, rue Utrillo</p>	<p>Maison particulière des années 1950-1960 s'inscrivant particulièrement bien dans la topographie de l'îlot et articulant savamment ses volumes cubiques autour d'une entrée au traitement architectural différent. Les baies vitrées et leurs menuiseries de bois renforcent la simplicité de l'ensemble.</p> <p>Elle forme un ensemble, avec son jardin paysager et sa clôture, qui sont à préserver.</p>	 
<p>28</p>	<p>Cité des Tuileries (Immeubles collectifs) - Rue Paul Cézanne</p>	<p>Ensemble de logements collectifs sous forme de barres d'échelle conviviale occupant l'espace de manière judicieuse créant un espace protégé à l'arrière des bâtiments. Dans un environnement planté, qui apporte un intérêt écologique et paysager, l'habitat collectif se déploie sous la forme résolument moderne de volumes parallélépipédiques en béton peint. Le traitement des baies et des détails montre qu'il est possible de concilier économie et qualité de construction.</p> <p>Fait partie de l'ensemble du plan Mario Capra.</p>	 
<p>29</p>	<p>Cité des Tuileries (Maisons) - Rue Paul Cézanne</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Culturel  <input type="checkbox"/> Historique  <input checked="" type="checkbox"/> Ecologique</p> <p>Dans un environnement planté, qui apporte un intérêt écologique et paysager, l'habitat individuel se déploie sous la forme résolument moderne de volumes parallélépipédiques en béton peint. Le traitement des baies et des détails montre qu'il est possible de concilier recherche d'économie et qualité de construction.</p>	 









30	<p>Quartier entouré par les rues : Grétilat, Georges Martin, Anselme Rondenay et Jean Roche</p>	<p>Ensemble de constructions, groupées ou non, pour l'essentiel individuelles reproduisant des modèles plus ou moins industrialisés, typiques des années 1960. Toujours implantées en recul par rapport à la rue, les maisons présentent généralement une façade principale orientée vers la voie. Les toitures mono-pente, les volumes simples, les revêtements partiels de bois et les balcons ajourés et baies constituent les principales caractéristiques de ces maisons.</p> <p>L'organisation de l'ensemble et la volumétrie générale des constructions doivent globalement être conservées mais des travaux de rénovation et de restructuration peuvent être engagés notamment pour permettre une meilleure isolation thermique.</p>	
31	<p>Maison du Curé - 93, rue Anselme Rondenay</p>	<p>Maison construite à la fin des années 1960 ou au début des années 1970 constituant un exemple intéressant d'habitat profitant des innovations de l'architecture contemporaine. L'agencement libre de formes géométriques simples, la présence de grandes baies vitrées et de murs de briques fondent l'intérêt de l'élément.</p> <p>Elle accompagne la Chapelle Saint Paul et témoigne de l'évolution du mouvement moderne.</p> <p>L'ensemble paysager qu'elle forme avec l'espace vert largement planté dans lequel elle s'inscrit et les grands arbres qui l'entourent est à préserver.</p>	



## 2.27 INDIVIDUELS XIX-XXEME : VILLAS, MAISONS DE VILLE, PAVILLON




	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
32	"La maison aux Lions" - 26, rue Camille Groult	Ce petit pavillon comportant un rez-de-chaussée et des combles, attire l'attention par l'emploi du matériau de façade et les décors originaux qui y ont été réalisés. Les bas reliefs en céramique, œuvre de Charles Marie Lesueur, représentent la « Suite des Lions » du palais de Darius et Artaxerxès à Suze.	
33	19, rue Gounod et 26 rue Arago	La villa, dite « maison René », bénéficie d'une situation particulière au milieu d'un grand parc arboré qui traverse l'îlot. C'est l'ensemble formé par la clôture, le portail et l'allée d'honneur, le parc et la maison qu'il convient de préserver.	
34	8, rue de Joigny	Maison construite par la Société Coopérative de Prévoyance et d'Habitation à Bon Marché qui possède les éléments caractéristiques des grandes villas, à échelle réduite, avec un traitement des porches, auvents et loggias de qualité.	
35	75, avenue Casanova	Maison qui, dans un registre modeste, reprend les caractéristiques des grandes villas éclectiques du début du XXe siècle.  La clôture bahut qui s'accorde parfaitement avec le style architectural de la maison est également à conserver.	

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
36	5-5bis, rue de la Glacière	Exemple de maisons groupées intéressant pour le choix et la qualité des matériaux apparents : les détails et les piliers (en porche et clôture) sont réalisés en brique polychrome. Aux extrémités des maisons, des porches d'entrée confèrent à l'ensemble son originalité.	
37	5-7-9 et 12-14, rue Dupetitval	Séquence de maisons typiques de l'entre-deux guerres dont l'intérêt relève de la parenté de matériaux (meulières et briques) et de l'implantation en recul décalé par rapport à la clôture.	
38	10 à 20, avenue du Général Leclerc	Séquence de maisons de l'entre-deux guerres composant une séquence homogène à raison, notamment, de leur technique de construction (maçonnerie en meulière apparente).	
39	26, avenue André Maginot	Maison en maçonnerie de meulière dont chaque élément (porte, fenêtre, pignon) est traité avec soin. Le travail de ferronnerie des garde-corps et des consoles du auvent est particulièrement remarquable.  La clôture qui s'accorde avec l'ensemble est à préserver.	
40	151, avenue André Maginot, 30, rue d'Alègre	Cette maison d'angle présente des éléments décoratifs originaux (revêtement de mosaïques et carreaux émaillés) témoignant, notamment, de références néo-normandes (toitures, pans de bois, charpentes apparentes).  Son jardin confère également à l'ensemble un intérêt écologique.	

41	"Les Roses" - 42, rue André Visage	<p>Maison d'angle en meulières dont la construction remonte au début de l'urbanisation du lotissement de la Ferme. Le soin particulier apporté aux décors (corniche moulurée, encadrement de briques, cabochons de céramique) et le soin tout particulier apporté à la marquise surmontant la porte d'entrée rend l'édifice remarquable.</p> <p>Le mur bahut, la clôture et le portail en harmonie avec l'architecture sont à conserver.</p>	  
42	10, rue Gounod	<p>Maison de 1928, implantée pignon sur rue, dont l'originalité résulte du traitement apporté à la toiture (inflexion au bas du toit, travail sur la charpente, finesse des éléments de bois).</p> <p>La clôture qui s'harmonise avec le style de la maison est à préserver.</p>	
43	36 à 40, rue André Visage	<p>Séquence de trois maisons se démarquent par l'emploi de briques d'argile en maçonnerie. Les façades, simples, sont ordonnancées et les baies légèrement cintrées. Les menuiseries du rez-de-chaussée sont d'origine.</p>	 
44	101 à 101 ter, rue Talma	<p>Maisons accolées, probablement datées de 1930, présentant une unité au titre de leurs matériaux, rythmes et proportions. Une seconde lecture permet d'identifier des variations dans les dessins de portes et fenêtres, répondant aux besoins propres de chaque logement.</p>	 

45	82, avenue Guy Moquet	<input checked="" type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Ecologique <p>Maison implantée au sein d'une parcelle particulièrement aérée dont l'intérêt provient du traitement particulièrement homogène des différentes parties déployées en hauteur et de la complémentarité avec son vaste jardin planté et sa clôture bahut.</p> <p>L'ensemble harmonieux est à préserver.</p>	
46	82, rue de Choisy	<p>Maison particulière par l'échelle de la façade. La maçonnerie est réalisée en briques différentes pour les murs périphériques et la façade, les garde-corps ont un dessin Art Nouveau.</p>	
47	124 rue de la Bruyère	<p>Cette maison de ville marque la séquence de l'avenue de La Bruyère par son architecture avec la présence d'une avancée (porche vitré) et le travail minutieux des détails (bandeau, linteau, ferronnerie).</p>	

48	150-152-154-156, av Maginot	<p>Séquence de maisons en meulières, en partie à l'alignement et en partie en léger retrait sur la voie, témoignant de l'ambiance des premières constructions réalisées dans le lotissement du château. La maison d'angle n°151 présente des éléments décoratifs particulièrement originaux (références néo-normandes et revêtement de mosaïques et carreaux émaillés).</p>	
49	24, av Paul Vaillant Couturier	<p>Cette maison, insérée entre deux immeubles, est intéressante en raison de la qualité de sa construction et de la présence du grand jardin qui l'environne ménageant, au même titre que sa grille ajourée, une respiration dans la rigidité du front bâti homogène et continu.</p> <p>L'ensemble harmonieux est à préserver.</p>	
50	32, rue Sainte Geneviève	<p>Maison de dimension modeste construite autour de 1920, conçue selon les modèles proposés pour les villas éclectiques de la fin du XIXe siècle. L'importance des éléments en bois, et notamment le porche d'entrée exprime la recherche d'une certaine originalité.</p>	
51	18 avenue de Chanzy	<p>Intégrée dans un lotissement de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, cette maison du combattant marque le paysage de la rue par son ampleur et son travail de volumétrie (pignon avec ouverture en demi-cercle, porche couvert, balcon central). Le travail bicolore de la brique sur la maison et le mur de clôture renforce la recherche architecturale et forme une harmonie.</p>	





52	8 place Piéré -	Intégrée dans un lotissement de la seconde moitié du XIX <sup>ème</sup> siècle, cette demeure en meulière marque l'angle de rue par son positionnement au centre de la parcelle, l'ordonnement de ses façades, le travail de ferronnerie, la volumétrie de sa toiture à quatre pentes, et le jeu de bandeaux/corniches qui souligne les différents niveaux.	
53	9 av de l'Insurrection	Intégrée dans un lotissement de la seconde moitié du XIX <sup>ème</sup> siècle, cette maison modeste participe de l'organisation générale de la placette marquant le carrefour de la rue.  Le volume générale de la construction originelle est à conserver, en revanche l'extension ajouté à posteriori peu disparaître.	
54	11 av de l'Insurrection	Intégrée dans un lotissement de la seconde moitié du XIX <sup>ème</sup> siècle, cette maison de ville relativement modeste marque l'angle de rue par l'ordonnement de sa façade symétrique marquée par une lucarne en chien-assis.	
55	19 avenue de Chanzy	Intégrée dans un lotissement de la seconde moitié du XIX <sup>ème</sup> siècle, cette maison de ville mitoyenne se distingue dans la rue par l'emploi de la meulière et l'ordonnement symétrique de sa façade.	

<p>56</p>	<p>18, 20, 22 et 24, rue Franklin</p>	<p>Séquence de quatre maisons de l'entre-deux guerres (deux en recul et deux à l'alignement). Cet ensemble met en exergue la recherche d'un équilibre entre souci d'économie et valorisation de son chez-soi rendue possible grâce à la persistance d'un travail artisanal exigeant et d'une grande diversité de matériaux.</p> <p>Les clôtures et portails qui s'harmonisent avec l'architecture des maisons et participent à la création d'un ensemble harmonieux sont à conserver.</p>	
<p>57</p>	<p>13 et 15, 19, 21, 23 et 25, 26, 28, 33, 35 et 37, rue Sainte Geneviève</p>	<p>Cette séquence se compose d'un échantillon varié et homogène de pavillons de l'entre-deux guerres, en recul par rapport à la voirie, caractérisés par l'usage fréquent de la meulière, des volumes en L et la présence forte de toitures débordantes. Cet ensemble constitue le témoin du développement pavillonnaire amorcé par l'implantation de la gare en 1904.</p>	
<p>58</p>	<p>2, rue Parmentier</p>	<p>Imposante villa du début du XXe siècle bénéficiant d'une situation particulière à l'angle de trois rues et implantée au milieu d'un vaste jardin. La demeure se met en scène par sa position surélevée par rapport au sol faisant ressortir les baies et pergolas traitées avec soin.</p> <p>Du fait de son positionnement elle marque le paysage urbain. De plus elle forme un ensemble harmonieux avec son jardin et la clôture bahut, également à préserver.</p>	
<p>59</p>	<p>1, avenue Anatole France</p>	<p>Cette maison construite en 1889 témoigne de la variété du bâti qui se développe à l'est de la gare pendant le dernier quart du XIXème siècle. Au cours des rénovations, le bâtiment a perdu une partie des éléments qui caractérisent cette architecture historiciste.</p>	

60	Centre équestre - 3-5, rue Langlois	Cette maison et son annexe construites probablement vers la fin du XIXe siècle proposent une architecture néo normande assez rare dans le tissu bâti de la commune, remarquable au titre de l'articulation des volumes (toitures, lucarnes, vérandas) et la récupération de technique vernaculaire	
61	81, rue Edouard Tremblay	Maison particulière à l'intersection de voies présentant une fonction structurante dans un secteur hétérogène. L'emploi de la meulière, la qualité de la conception du bâti et de ses abords confèrent son identité à l'élément.	
62	246 rue Grimaud	<p>Pavillon d'architecture modeste mais marquant dans la configuration de la rue et formant un ensemble avec sa clôture et son vaste espace vert. La faible densité et les nombreuses plantations de la parcelle font la transition avec le parc de la cité voisine.</p> <p>Le corps de bâti principal, la clôture et le jardin sont à conserver individuellement et dans une harmonie générale.</p>	
63	101, rue Jules Lagaisse	Maison située à l'angle de deux voies, interprétant tardivement des formes élaborées pour les maisons éclectiques de la fin du XIXe siècle et du début du XXe. La disposition de l'entrée principale, le traitement de l'entourage des fenêtres et la mise en œuvre du parement de briques attestent de la décennie de construction (1930). La richesse de la charpente apparente et les détails du porche d'entrée soulignent encore l'intérêt architectural de cet édifice. En harmonie avec la construction la clôture est également à conserver.	











64	60bis, rue des Malassis	Maison, qui, par son parement soigné en meulières, assez rare dans le quartier, et le dessin élaboré de ses garde-corps en bois, témoigne de la recherche d'une certaine qualité architecturale dans le bâti résidentiel.	
65	43, rue Camélinat	Maison implantée en retrait, présentant une certaine qualité générale de conception liée aux pans de bois au niveau des combles, à la mise en œuvre de la meulière et des détails de menuiserie, peu représentée dans le quartier.	
66	9 rue Camélinat	Cette maison noble est relativement simple mais présente un travail d'ordonnement général de la façade, souligné par les chainages d'angle et la toiture à quatre pans, qui s'impose au milieu de la parcelle. Elle forme de plus un ensemble avec son jardin, les arbres d'alignement et le mur de clôture.	
67	21 rue Camélinat	Ce pavillon de l'entre-deux guerre en meulière présente la particularité d'offrir un pignon en façade principal. Il forme de plus un ensemble harmonieux à préserver avec le jardin, le clôture bahut et son annexe.	
68	26 rue Camélinat	Ce pavillon de l'entre-deux guerre en meulière marque l'angle de rue. Par le travail du bois et des volumétries en avancées, il s'harmonise de plus parfaitement avec son mur de clôture également à préserver.	





69	1 rue Molière	<p>Cette maison en meulière marque avec sa double orientation, l'amorce de la rue Molière et du coteau à l'angle avec la RD5. Avec son jardin elle crée une respiration sur cet axe important. De plus par l'emploi de la meulière, le travail des ferronneries et des détails elle s'harmonise avec son mur de clôture à préserver sur la rue Molière.</p>	
70	88 et 90 avenue Jean Jaurès	<p>Ces deux maisons similaires et leurs murs de clôtures bahut forment un ensemble cohérent et marque une respiration dans le tissu de l'avenue. Le travail des toitures, des marquises et des détails comme les bandeaux en céramique sont particulièrement intéressants.</p>	
71	76 avenue Guy Moguet (angle rue des Marguerites)	<p>Ce pavillon en meulière par ses proportions et son travail architectural marque l'angle de rue. Il forme un ensemble harmonieux avec sa clôture bahut également en meulières à préserver.</p>	
72	11 rue de Joigny	<p>Pavillon en meulière marquant le paysage de la rue par sa volumétrie particulière et son pignon sur rue. Il présente des détails architecturaux intéressants comme l'œil de bœuf, les jours de souffrance en soubassement, ou les chainages d'angle. Il est en harmonie avec sa clôture bahut à préserver.</p>	


73	15 av A France	Maison noble marquant l'avenue par ces proportions : 2 niveaux + combles sur haut niveau en soubassement. L'ordonnement et la symétrie de la façade sont soulignés par la polychromie et les chainages d'angle. La clôtures bahut et en particulier ses piliers s'accordent parfaitement avec le traitement architectural du bâtiment.	
74	Immeuble 168 rue E.Tremblay	Maison de style néo-normand souligné par des colombages, marquant l'angle de la rue par sa hauteur et ses multiples orientations.	
75	26 rue Berlioz	Pavillon en meulière implanté en retrait, présentant une qualité générale de conception : triple toiture à pentes, taille équilibrée du RdC, surélévation. Détails de menuiseries arrondies des fenêtres en RdC et de la porte d'entrée, garde-corps et marquise.	
76	28 rue du génie	Pavillon implanté en retrait présentant une qualité générale de conception et d'intégration paysagère : toiture à double pente avec demi-niveau, volume carré et équilibré, surélévation, entrée latérale. Balcon semi-ajouré et "casquette" de protection de l'escalier à l'angle sud-ouest. Meulière en soubassement. L'usage polychromique de la brique en rez-de-chaussée met en valeur les baies. Cette maison forme un ensemble cohérent avec l'arbre de haute tige (cèdre) en façade et sa clôture bahut dont la ferronnerie est travaillée.	

## 2.28 IMMEUBLES DE RAPPORT, XIX-XXEME

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
77	9, avenue Guy Moquet	Ce petit immeuble R+2 se distingue par la présence de sa frise qui englobe en partie haute toutes les baies du deuxième étage. Celle-ci est réalisée avec la technique du sgraffite très utilisée pendant la Renaissance et plus récemment dans l'Art Nouveau.	
78	1, rue Vilmorin, Place de la Heunière	Immeuble d'angle en brique participant à la composition de la place carrée de la Heunière plantée de tilleuls, typique du début du XXe siècle et également ordonnancée sur ses pourtours par une maison bourgeoise et un immeuble d'angle en briques.	
79	69-77 et 74 avenue Casanova, 3 avenue du 18 juin 1940	Séquence urbaine composée d'immeubles de logement collectif et de maisons de ville dont les matériaux (meulière, briques) et les couleurs (polychromie) présentent une unité architecturale intéressante, typique de l'amorce du XXe siècle.	
80	22, rue Camille Groult	Petit immeuble en brique et béton reprenant les dispositions et les éléments décoratifs rattachés au mouvement Art Déco. Le bâtiment est ainsi remarquable par la justesse de ses proportions et la finesse de ses modénatures constituant un angle structurant.	




<p>81</p>	<p>3, avenue Danielle Casanova</p>	<p>Immeuble de rapport de la fin du XIXe – début du XXe siècle qui est le seul élément vraiment urbain du secteur. Sa façade principale est intéressante par l'utilisation savante qui est faite de la brique pour différencier les étages.</p>	
<p>82</p>	<p>7, rue Broussais</p>	<p>Un des rares immeubles en R+3 apportant un peu de densité au sud du quartier de la Ferme. Son intérêt réside dans l'originalité de ses oriels, la compacité de sa volumétrie en brique et béton et le dessin des ferronneries d'inspiration Art Déco.</p>	
<p>83</p>	<p>44 à 54, avenue Danielle Casanova - 55 à 59, avenue Danielle Casanova - 56 à 60, avenue Guy Moquet</p>	<p>Séquence composée d'immeubles 1910-1930 joutés de petits collectifs et de pavillons se développant de part et d'autre d'un carrefour. L'unité provient des matériaux de construction utilisés (meulière, et brique).</p>	
<p>84</p>	<p>168-170, avenue Gabriel Péri - carrefour avec l'avenue Jean Jaurès</p>	<p>Deux immeubles d'angle contribuant, par leur hauteur, à la structuration du carrefour autour duquel ils s'implantent. Le n°170 présente des façades sobres avec des travées identiques. Le n°168 propose des formes s'inspirant de l'architecture Art Déco avec un fronton d'angle arrondi et des travées différenciées.</p> <p>A l'heure actuelle dénaturés, la qualité des rez-de-chaussée est à retrouver, y compris par un travail approprié des vitrines et devantures.</p>	

85	1-9-10, place du 19 mars 1962 - 119, avenue André Maginot	Immeubles de l'entre-deux guerres formant un ensemble cohérent grâce à leur emplacement à l'alignement et à leurs plantations structurantes. L'intérêt de la séquence relève également du caractère historique du tissu qu'il investit (ancienne implantation du parc du château).	
86	99 av Jean Jaurès	Immeubles implantés le long d'un axe majeur et dont les façades sobreement ordonnancées assurent la transition entre le bâti plus ancien et les immeubles de rapport plus sophistiqués construits dans les années 1920. Les élévations en meulière et les décors en briques constituent un bon exemple d'urbanisation dense.	
87	101, av Jean Jaurès	Immeubles implantés le long d'un axe majeur et dont les façades sobreement ordonnancées assurent la transition entre le bâti plus ancien et les immeubles de rapport plus sophistiqués construits dans les années 1920. Les élévations en meulière et les décors en briques constituent un bon exemple d'urbanisation dense.	
88	21, av Paul Vaillant Couturier	Immeuble à trois travées régulières doté d'une façade particulièrement intéressante par l'emploi de la brique, la verticalité des lignes de baies unifiées par l'enduit et la présence de décors. Les frises et médaillons de céramiques procurent un raffinement particulier.	




89	10, rue Tellier	<p>Immeuble représentant un exemple des petits collectifs typiques des années 1930. L'intérêt de la construction relève de la façade en brique où se détachent des lignes claires. Sa composition sobre et mesurée met l'accent sur la pureté des lignes géométriques.</p> <p>La clôture bahut qui s'harmonise avec le traitement de la façade est à préserver.</p>	
90	14, rue Tellier	<p>Petit collectif des années 1930 présentant des travées verticales clairement marquées venant croiser le haut couronnement de l'édifice. Les éléments de métallerie (porte d'entrée, grille et garde-corps) sont particulièrement intéressants.</p> <p>La clôture en harmonie avec le style architectural de la construction est à préserver.</p>	
91	120, av Paul Vaillant Couturier	<p>Immeuble de rapport implanté à l'angle de deux voies structurantes dont les deux niveaux bas sont unifiés par une maçonnerie enduite et des modénatures d'inspiration néo-classique. Les trois étages supérieurs en brique silico-calcaire sont réhaussés par la présence de détails ouvragés (feronnerie).</p>	
92	7, av de la République	<p>Immeuble de rapport datant du début du XXe siècle à la façade ordonnancée par des lignes horizontales (balcons et corniches) et des décrochements en façade, autour d'une porte d'entrée centrale particulièrement travaillée.</p>	

93	52, av Paul Vaillant Couturier	Immeuble de style néo-Louis XIII à la façade très homogène composée en 3 registres (soubassements, étages courants et couronnement) marquée par l'élégance des proportions générales et la finesse des modénatures.	
94	100, av Paul Vaillant Couturier	Immeuble des années 1930 particulièrement abouti dans son expression architecturale. La présence de la légère rotonde, le dessin des baies et celui des modénatures traduit une modernité forte autour de l'axe central, les éléments périphériques relevant davantage d'une tradition classique.	
95	34, av Paul Vaillant Couturier	Immeuble de rapport Art Déco puisant son inspiration dans les motifs de l'architecture égyptienne (portiques, travail en épaisseur de façade). La monumentalité est accentuée par la verticalité des pilastres et des bow-windows qui se détachent de l'arrière-fond de briques.	
96	9, rue Franklin	Immeuble des années 1930 tirant son intérêt du traitement en épaisseur de la façade, dans un esprit baroque original. Le soubassement est caractérisé par un traitement de bossage accentué autour de la porte d'entrée. L'enfilade de loggias, en contrepoint des avancées de bow-windows renforce encore davantage l'originalité de l'ensemble.	
97	39, rue Jules Ferry	Petit collectif des années 1930 en R+3 composé symétriquement par une façade en béton peint surmontée d'un léger fronton accueillant un balcon et une loggia. La frise en sgraffite souligne le couronnement de l'édifice.	











<p>98</p>	<p>4, av Paul Vaillant Couturier</p>	<p>Villa des Fleurs Ensemble de logements collectifs à l'origine formé par trois corps de bâtiment entourant une cour ouverte. Il s'agit d'un des premiers immeubles de rapport destinés à une population ouvrière.</p>	
<p>99</p>	<p>1, 3, 5 et 7, rue Désiré Granet</p>	<p>Ensemble de logements collectifs sociaux (premier édifice HBM de Vitry). Les immeubles concilient une qualité architecturale et urbaine à une conception innovante de l'organisation intérieure des logements. Les balcons, serliennes, balconnets témoignent à ce titre de la volonté d'apporter le maximum de lumière aux logements.</p>	
<p>100</p>	<p>Place Pierre Sémard – 1 bis et 11, rue Jules Ferry - 1 et 2, avenue Paul Vaillant Couturier - 1bis, rue de la gare</p>	<p>Ensemble structurant autour d'un pont de chemin de fer, constitué d'une alternance de pavillons en recul et d'immeubles sur rue dont l'unité relève des matériaux et couleurs utilisés.</p>	

<p>101</p>	<p>1 et 3, rue Franklin – 26,28 et 41, avenue Paul Vaillant Couturier</p>	<p>Ensemble structurant composé d'immeubles de rapport du début du XXe siècle se développant sur 4 étages et de la persistance d'un tissu plus ancien. La brique silico-calcaire des immeubles s'harmonise avec la teinte claire de l'enduit plâtre du bâtiment ancien.</p>	
<p>102</p>	<p>2 et 4, place Gabriel Péri - 44, 55 et 59, av Paul Vaillant Couturier - 226, rue Gabriel Péri</p>	<p>Séquence composée d'immeubles en R+3+c témoignant des différentes strates de constitution de la ville d'une bonne échelle par rapport à la place.</p>	
<p>103</p>	<p>2, 4, 6, 8 et 17, 19, 21, 23, rue Neuve</p>	<p>Ensemble de logements collectifs du début des années 1930 en R+5+c, vestiges de l'opération de logements Société Immobilière Vitry Faidherbe. La composition générale allie efficacité et effets de mise en scène notamment par la présence d'éléments de détails Art Déco.</p>	






<p>104</p>	<p>20, 22 et 13, 15, 17, 17 bis, 19, 21, av de la République</p>	<p>Séquence de logements collectifs et individuels mettant en correspondance immeubles anciens d'une part et pavillons et petits collectifs de l'entre-deux guerres d'autre part dont l'unité est assurée par l'usage de matériaux identiques.</p>	
<p>105</p>	<p>62-64-66-68, 70-72-74, 78-80-82, av Paul Vaillant Couturier</p>	<p>Côté pair, l'avenue est caractérisée par une alternance de pavillons en retrait avec leur clôtures et d'immeubles de quatre à cinq étages sur rue. Cette séquence est intéressante au titre de la continuité du paysage urbain (liée à la continuité du rez-de-chaussée) et à la parenté des matériaux utilisés (meulière, ferronnerie, brique, enduit).</p>	
<p>106</p>	<p>4, 6, 8, 10 et 12, rue Sainte Geneviève</p>	<p>Séquence de bâti tampon entre un axe structurant et des secteurs à dominante pavillonnaire. L'alignement sur rue et la continuité du front bâti sont tempérés par une alternance des hauteurs ne remettant pas en cause le dialogue que les bâtiments peuvent exercer entre eux. La gradation des couleurs et des textures contribue à ce dialogue.</p>	

<p>107</p>	<p>"Aux Lilas" - 14, rue d'Ivry</p>	<p>Petit immeuble de rapport construit en 1912 dont la spécificité réside principalement dans l'original décor de mosaïques (formant des encadrements de baies à dessin géométrique) et les ouvrages de ferronnerie. L'inscription « aux lilas » témoigne de l'activité de culture agricole de lilas ayant, par le passé, caractérisée Vitry.</p>	
<p>108</p>	<p>25, rue Pierre Brossolette</p>	<p>Cet immeuble fait partie des rares petits collectifs ponctuant le quartier. Sa façade, en retrait par rapport à la rue, est enrichie de décors Art nouveau associés à des décors architecturaux de bandeaux et frontons d'inspiration classique.</p>	
<p>109</p>	<p>46 avenue Anatole France</p>	<p>Immeuble de rapport construit vers 1920 et caractérisé par le soin apporté dans la composition des élévations et des détails. L'organisation de la façade et la hiérarchisation entre soubassement et étages courants apparaît bien lisible.</p>	
<p>110</p>	<p>48 avenue Anatole France</p>	<p>Immeubles de rapport construits vers 1920 et caractérisés par le soin apporté dans la composition des élévations et des détails. L'organisation des façades et la hiérarchisation entre soubassements et étages courants apparaît bien lisible.</p>	



111	62, rue Charles Fourier	Immeuble d'angle construit peu après 1910 et présentant un caractère structurant. La façade fait la part belle aux jeux de briques sur lesquels se détachent les lignes courbes de garde-corps de balcons d'inspiration Art nouveau.	
112	5, rue Waldeck-Rousseau	Immeuble en R+4 surmonté d'une toiture à la Mansart dont l'intérêt relève de la composition de sa façade en briques polychrome et du couronnement des baies du dernier niveau par une frise en sgraffite.	
113	3, avenue Vial	Immeuble de rapport présentant la particularité d'avoir un retournement de façade sur la cour attenante. La façade principale présente un bel équilibre dans l'emploi des matériaux et des couleurs, matérialisé dans la frise supérieure.	
114	29, 31 et 33, avenue Anatole France	Immeubles de rapport de la fin du XIXe siècle présentant des façades composées de matériaux naturels (briques, meulières) enrichies ponctuellement d'éléments décoratifs nouveaux (céramiques émaillées, dessins de briques, ferronneries). Le n°33 constitue le premier édifice collectif réalisé le long de l'axe Paul Vaillant Couturier. Son agrandissement reprend des formes anciennes (enduits, décors moulurés, bois).	

115	68, rue Charles Inffroit	Construction en meulière et brique des années 1920-1930 structurant par sa hauteur le croisement de voirie autour duquel elles s'implantent à l'alignement.	
116	22, rue du Colonel Fabien	En angle de rue, ce petit immeuble collectif attire l'attention malgré son mauvais état d'entretien. Le rez-de-chaussée se distingue par un traitement particulier qui identifie clairement les éléments porteurs en béton et les baies vitrées du commerce. Aux étages supérieurs, la façade de briques constitue une peau continue relativement indépendante du rez-de-chaussée. Le pan coupé de l'angle articule l'ensemble par le jeu des lignes et des matériaux.	
117	85, rue Camille Groult	Cet immeuble de rapport est intéressant pour le long développé de façade qu'il présente sur la rue Camille Groult : il se décompose en trois immeubles eux-mêmes organisés autour d'un axe central marqué par la porte d'entrée et une travée particulière de baies. Le rez-de-chaussée est recouvert d'un enduit plâtre à bossages, tandis que la maçonnerie des étages est en brique silico-calcaire. L'emploi de cette brique grise est très probablement fait pour remplacer un matériau plus noble, mais plus onéreux : la pierre de taille.  Nota : exemple d'immeuble de rapport, plutôt rare dans ce secteur de la ville.	 
118	11, rue Monsigny	Immeuble implanté en recul par rapport à la rue dont la mise en scène autour de l'axe de la façade constitue un repère dans l'environnement pavillonnaire. Les jeux de briques, les détails en béton et les serrureries font référence à l'Art Déco.  Nota : style de construction plutôt rare dans le quartier.	 


119	47 rue guy Môquet	<p>Petit immeuble de rapport particulièrement intéressant par son usage et son agencement de la brique bicolore.</p> <p>Le travail des ferronneries et des bandeaux en briques sont également particulièrement remarquables.</p>	
120	25 rue guy Môquet	<p>Immeuble de rapport imposant dans le rez-de-chaussée est souligné par l'usage de pierres de taille formant un soubassement marqué. Le traitement différencié des étages courant en brique est également à noter.</p>	
121	7 rue Alfred de Musset	<p>Immeuble d'angle marquant le paysage urbain du secteur. La mise en œuvre et l'agencement des matériaux (brique bicolore et pierre) permet de souligner et de différencier le rez-de-chaussée des étages courants.</p>	
122	2 rue Edouard Vaillant	<p>Cet immeuble d'angle élancé se remarque dans un secteur où les pavillons sont fortement représentés</p> <p>Les matériaux et les couleurs de briques rouges et d'enduit clair soulignent les différents niveaux.</p>	




123	54/56 avenue A.France	Immeuble d'angle aux façades ordonnancées, marqué par l'usage de la brique bicolore soulignant les travées et les niveaux (frises), sur lesquelles contrastent les linteaux des ouvertures.	
124	42 av A.France	Immeuble de rapport marqué par un jeu de couleur soulignant les différentes travées, unifiées par un soubassement uniforme en pierre.	
125	35 av A.France	Immeuble d'angle aux arrêtes et aux encadrements d'ouvertures marqués par un enduit blanc contrastant avec un remplissage en briques bicolores. Les tirants qui ressortent viennent de plus animer les façades.	
126	24/26 av A.France 80 rue Charles Fourier	Immeubles de rapport en briques dont les niveaux et les travées sont marqués par un jeu de couleurs et de matériaux différent entre les deux constructions. Dans les deux cas les étages courants se distinguent du rez-de chaussée uniforme.	
127	5 av A.France	Dans la perspective de l'avenue Eva Salmon, cet immeuble d'angle marque le paysage urbain par ses proportions. Les travées de chaque extrémité sont marquées par la présence de balcons et d'ouverture en arc de cercle.	



128	33 av Paul Vaillant Couturier	Immeuble de rapport remarquable par l'usage de la brique et de moulures qui souligne les niveaux par des bandeaux en continuité des linteaux. Le dernier niveau, est quant à lui marqué par la mise en œuvre de loggias.	
129	127 av Paul Vaillant Couturier	Petit immeuble de rapport à l'intersection de l'av. Vaillant Couturier et de l'av. J.Jaurès. Le travail de la façade met en avant une travée marquée par des portes-fenêtres en continuité de la porte d'entrée, tous soulignés par un travail fin de ferronnerie. Le rez-de-chaussée/soubassement contraste quant à lieu avec le dernier niveau souligné par un jeu de plaques de terre cuite bicolore surmonté d'une avancée de toit.	





## 2.29 SEQUENCES URBAINES – ENSEMBLES URBAINS

	- Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
133	138, rue Louise Aglaé Cretté – 67 et 69, rue des Prés	Petite séquence urbaine intéressante par la présence forte de la meulière en maçonnerie et l'implantation équilibrée des différents volumes.	





131	14 rue Alfred de Musset	<p>Ensemble de maisons et petits immeubles en R+1 construits entre 1920 et 1930 présentant une homogénéité rare liée à la rapidité d'urbanisation de cette portion de rue.</p> <p>Les alignements d'arbres renforcent l'unité du bâti.</p>	
132	5, 7 et 9, rue Pierre Sémard	<p>Séquence mettant en scène trois maisons unies par leur époque de construction (entre-deux guerres). La pierre meulière, matériau commun à ces trois éléments bâtis est appareillée pour davantage de mise en valeur. Les décalages d'implantation participent également de l'intérêt de l'ensemble.</p>	
133	Rue Lebrun	<p>Ensemble composé de logements individuels et collectifs à l'architecture sobre mais mise en valeur par un choix judicieux de couleur. La typologie diversifiée de logements individuels (maisons jumelles et maisons en bande) contribue à une variété de paysages au sein du même ensemble.</p> <p>La volumétrie générale doit être conservée sans empêcher les réhabilitations et rénovations, en particulier d'isolation thermique.</p>	

134	Cité-jardin du Moulin Vert	<p>Ensemble d'habitat individuel construit à l'initiative de l'abbé Jean Viollet. La première partie du projet relève de l'assemblage de pavillons entre eux organisés autour d'espaces publics. Un immeuble d'habitat collectif et des commerces en rez-de-chaussée ont été prévus afin de répondre aux besoins des habitants. La cohérence de l'ensemble est assurée par la présence de porches reliant les pavillons et donnant accès aux espaces privés situés à l'arrière. La seconde partie relève d'un agrandissement investissant une trame proche de celle d'un lotissement. La cohérence d'ensemble est moins évidente que pour la première phase, à raison notamment de l'alternance des modèles et des réhabilitations successives.</p>	
-----	----------------------------	---	--




**2.30 INDUSTRIEL**

	- Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
135	Halle Dumeste - 84, rue Pasteur	L'édifice constitue ce qui subsiste de l'ancienne papeterie Bouilly-Lecomte. Elle fait partie de la mémoire industrielle du quartier. Sa volumétrie et ses proportions (longue nef et baies à arcades) sont rehaussées par une maçonnerie de pierres calcaires affirmant le caractère austère du bâti.	
136	"Gare au théâtre" - 13, rue Sémard	Halle construite en 1860, d'abord gare de marchandises, puis coopérative pour cheminots, lieu de stockage puis salle de théâtre, son originalité réside dans son volume simple mais bien proportionné et dans la présence de trois petites baies à arcades sur la façade.	
137	10, rue du 10 juillet 1940	Ancienne minoterie en moellons de calcaire s'élevant sur six niveaux. Les façades des pignons sont particulièrement intéressantes pour les rythmes et les proportions des baies, de plus en plus petites à mesure que la façade s'élève. Le bâtiment récemment transformé en logement s'est enrichi d'une structure légère en métal valorisant l'aspect monumental du bâtiment d'origine.	
139	Briquèterie - 175, boulevard de Stalingrad	Usine se présentant sous la forme d'un long corps de bâtiment de deux étages en briques développé à partir d'une grande cheminée. Ce bâtiment constitue l'un des derniers fleurons du patrimoine industriel de la fin du XIXe siècle.	

140	Laboratoire central des traitements chimiques puis centre d'études de chimie métallurgique - 15, rue Georges Urbain	Ce bâtiment accueillant le laboratoire central des traitements chimiques fondé en 1937 par le professeur Georges Urbain est l'œuvre de l'architecte Henri Viollet également responsable de la première phase du projet de cité-jardin.	
141	Agence d'essai SNCF - 21, av Salvador Allende	Edifice dont l'intérêt résulte de l'élégance de sa volumétrie, et du traitement différencié de toutes les façades. La subtilité des détails (bais, huisseries, corniches, bandeaux) contribuent à l'intérêt de l'élément ayant conservé sa structure d'origine.	
142	Halles Air Liquide - 18, quai Jules Guesde	Elément de l'ancienne usine d'électricité de la compagnie des tramways de l'Est Parisien, ce bâtiment à ossature métallique présente des éléments de structure visibles en façade créant des travées régulières reprises par deux niveaux de baies. L'ensemble sobre est uniquement ornementé d'encadrements de briques.	
143	Grande Halle SNCF - 5, 7, rue Léon Mauvais	Halle datant des années 1920 est une pièce maîtresse du grand paysage industriel des Ardoines. La cohérence des différents volumes est assurée par des parements de briques silico-calcaires. Les proportions générales et le traitement des détails et des décors en brique montrent que le bâti conjugue efficacité constructive et traitement architectural soigné.	

<p>144</p>	<p>Cheminées EDF</p>	<p>Le bâtiment de la centrale thermique EDF ne présente pas d'intérêt architectural particulier. En revanche, les cheminées auxquelles elles se raccordent constituent par leur hauteur (120 m) et leur emplacement un repère urbain important marquant le paysage et rappelant l'importance des installations de production d'électricité dans l'histoire de la ville. Elles permettent une identification de Vitry depuis de nombreux points de la région parisienne, notamment depuis Montmartre ou le MIN de Rungis.</p>	 
<p>145</p>	<p>13 quai Jules Guesde</p>	<p>Ce bâtiment des années 1950/1955 en brique R+3 en retrait du quai Jules Guesde et de la rue Léon Mauvais abrite aujourd'hui le centre de recherche Sanofi.</p> <p>La façade principale offre une symétrie des cages d'escaliers marquant les angles avec des ouvertures sur l'ensemble de la verticale. Au contraire les ouvertures centrales soulignent l'horizontalité du bâtiment. Le dernier étage en verre récemment ajouté conserve l'esprit du bâtiment en contrastant avec la brique rouge d'origine.</p> <p>Par sa sobriété, l'emploi de menuiseries blanches et ses proportions, ce bâtiment s'inscrit dans la continuité des bâtiments industriels des années 1930.</p>	 



## 2.31 EQUIPEMENTS - INFRASTRUCTURES


	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
146	Gare - Cours de la Gare	La gare inaugurée en 1905 constitue un élément déterminant pour la structuration du quartier. Juché sur un imposant soubassement de pierres calcaire le corps principal enduit, doté de deux ailes latérales est agrémenté d'une frise haute en céramique de Choisy.	
147	Groupe scolaire Montesquieu - 55 à 61, rue Charles Fourier	Occupant une moitié d'îlot, le bâtiment se développe en une longue façade sur la rue Charles Fourier présentant une certaine unité architecturale liée aux maçonneries de plâtre, à la régularité des rythmes de baies et au marquage de points stratégiques.	
148	Pont suspendu, dit pont du Port à l'Anglais - avenue du Président Salvador Allende - rue Jules Guesde	La construction du pont suspendu s'étale sur une longue période débutée en 1912. Le pont construit sur le principe des ponts suspendus de type rigide se constitue de 3 travées. Le traitement monumental des pylônes en pierre de taille et la relation entre les arcs et les faisceaux de câbles font de ce pont un ouvrage d'art marquant le paysage et mettant en scène le fleuve.	

<p>149</p>	<p>Institut médico-pédagogique et professionnel Suzanne Brunel - 12, rue Cujas</p>	<p>Petit équipement attirant l'attention par son architecture à la fois contemporaine et conviviale liée aux choix de matériaux (briques et béton). Les différents volumes s'articulent au gré de la légère pente du terrain.</p>	
<p>150</p>	<p>14, rue Germain Pinson</p>	<p>Témoignage de la multiplication des équipements communaux au cours de la première moitié du XXe siècle, l'école Louise Michel a été adaptée aux nouveaux besoins tout en préservant les matériaux naturels et les grandes baies qui caractérisent ses façades. Le dernier agrandissement affiche une structure différente tout en s'intégrant à l'existant.</p>	
<p>151</p>	<p>Anciens bâtiments de l'institut médico-pédagogique - 10, rue Edouard Tremblay - 22, rue Maximilien Robespierre</p>	<p>Série de constructions datant du début du XXe siècle destinées à l'accueil d'un Institut médico-pédagogique. L'ancien gymnase et la salle de classe présentent des maçonneries de meulières. Le pavillon d'hydrothérapie s'en distingue par l'usage de briques et de parements enduits renvoyant, par ses dispositions, à l'architecture des maisons de plaisance. Le bâtiment E réinvestit une ancienne maison de notable du XVIIIe. Ces constructions témoignent de la reconnaissance des qualités des espaces paysagés dans le traitement des maladies mentales.</p> <p>Les murs d'enceinte font partie de cet ensemble à protéger.</p>	



152	Ecoles municipales artistiques 71, rue Camille Groult	Imposant édifice de l'ancien Orphelinat, construit en 1864 présentant des façades austères rythmées régulièrement par des baies légèrement cintrées. La réhabilitation récemment réalisée pour cet ancien bâtiment de la manufacture de pâtes alimentaires Groult, joue sur le contraste entre les matériaux utilisés côté jardin et côté rue.	
153	Crèche départementale - Chemin des Granges	Bâtiment sur rue particulièrement intéressant par l'articulation savante des volumes bas à partir de l'entrée. Les claustras et parties ajourées en béton contrastent avec les parties pleines en brique rouge.	
154	Chapelle Saint Paul - 93, rue Anselme Rondenay	Œuvre de l'architecte Henri Vidal, ce bâtiment présente une modernité sage et austère mettant en valeur les parements en moellons et la rythmique architecturale. D'inspiration rurale, le bâti associe à un haut pignon couronné d'un clocher-mur des murs gouttereaux de faible hauteur et une imposante charpente soutenant une toiture en carène.	
155	Gymnase et collège - 11, rue Lakanal	Ancienne école secondaire pour filles construite en 1933, le bâtiment développe une articulation intéressante des différents volumes facilitée par la cohérence du parement de briques et des corniches de couronnement. L'oriel de l'horloge sur la cour et l'escalier confirme la qualité de la construction	

156	Ecole Diderot - 5, av Eugène Pelletan	Exemple intéressant de petit équipement néo-classique ayant conservé l'essentiel de ses caractéristiques morphologiques dans l'histoire scolaire de la ville. Sa façade longiligne s'organise symétriquement autour de l'axe du bâtiment.	
157	Domaine départemental Adolphe Chérioux - 4, route de Fontainebleau	Ensemble construit à partir de 1923 pour accueillir l'orphelinat départemental mixte. Sous l'impulsion d'Adolphe Chérioux, le projet, reprenant à grande échelle les dispositions et formes destinées aux établissements d'enseignement du XIXe siècle, fut ensuite confié aux architectes Laviotte, Dupuis, puis Gautruche. L'aménagement du parc fut confié quant à lui à Gautruche et Demorlaine. La réalisation de l'ensemble fut saluée pour son utilité sociale et l'ambition de son organisation architecturale.	
158	Place de la Libération	Musée Macval et statue de Dubuffet.  Ce musée met en œuvre une architecture contemporaine marquée par un intéressant jeu de volumes combinant des lignes horizontales et verticales sobres. L'emploi d'un large porte-à-faux souligne la façade principale d'entrée et apporte une sensation de légèreté face aux masses construites.  La statue de Jean Dubuffet réalisée avec le musée signal l'art contemporain qu'abrite le musée.	

159	<p>L'hôtel de ville de Vitry, réalisé en 1985, s'articule sur un plan en U formé de quatre octogones reliés entre eux par un bâtiment central. La complexité des volumes se retrouve en façade avec l'usage récurrent de cercle et demi-cercles pour les ouvertures et des toitures en dômes dont le zinc contraste avec la brique.</p> <p>Le bâtiment est précédé d'un large parvis articulant rampes et escalier pour rattraper la différence de relief en douceur.</p> <p>Les vitraux du hall sont l'œuvre du peintre Valerio ADAMI et ont été réalisés dans l'atelier du maître verrier Jacques Loire.</p>	
-----	--	--

## 2.33 AUTRE

	- Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
160	61-75, rue Victor Ruiz - 32-34, rue de Choisy	Ensemble des maisons jumelles caractéristique d'une production de maisons ouvrières à initiative patronale. Les pavillons, groupés deux à deux présentent un jardin de représentation à l'avant et un vrai jardin à l'arrière, accessible par un passage latéral le long de la maison. L'ensemble dégage une belle harmonie renforcée par l'unité de la clôture et la permanence de la plupart des éléments d'origine.	
161	27, avenue Paul Vaillant Couturier	La devanture témoigne du savoir-faire des artisans décorateurs de la fin du XIXème siècle et du tout début du XXème siècle. L'intérieur, revêtu de carreaux de terre cuite, a été réalisé par M. Rama, céramiste. A l'extérieur, on retiendra le travail de ferronnerie visible sur l'auvent et celui des panneaux décoratifs situés en vitrine, staff peint faux marbre, doré et protégé par des plaques de verre.	
162	157, rue Edouard Tremblay	Maison typique de l'architecture des années 1960 développant, sur un plan en carré, deux étages et une toiture à quatre pans à la massivité du volume. Les contrastes de couleur et de matières et les grandes baies encadrées de béton alimentent l'intérêt de ce bâtiment.	
163	72, rue Boieldieu	Maison des années 1950 témoignant de l'évolution des formes architecturales de la maison individuelle : volumes géométriques simples, corniches aux modénatures simplifiées peintes. Le bow-window en demi-cercle est caractéristique de ce type de maison et exprime la modernité.	

164	14, voie Offenbach / 21, voie Verdi	Petit immeuble à la fonction structurante présentant une échelle compatible avec le reste du secteur à dominante pavillonnaire. Le traitement choisi accentue les verticales, et cache le toit à quatre pans qui coiffe l'édifice.	
165	15, rue Eugène Pelletan	Ensemble assez insolite regroupant deux constructions anciennes en brique et meulière et un pavillon en pans de bois débouchant sur une cour intérieure. L'ensemble figurait en relation avec un parc voisin aujourd'hui disparu.	 
166	149 rue E.Tremblay	Cette maison est un exemple typique des maisons établies dans les années 60 à Vitry. Sur un plan proche du carré, elle développe deux niveaux clairement identifiés et une toiture à pans multiples qui lui confère un aspect massif. L'accent est mis sur les contrastes de couleurs et de matières entre la brique brune et le moellon de pierre claire.	



**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME  
PLU**

**4 – 2. ANNEXE AU RÈGLEMENT  
relative aux  
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Vu pour approbation en Conseil Territorial de l'EPT  
Grand-Orly Seine Bièvre le 25 février 2020

## SOMMAIRE

***Liste des emplacements réservés pour équipement -.....3***

***Les emplacements réservés pour voirie -.....4***

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENT -**

Le numéro figurant dans la colonne de gauche du tableau permet de localiser l'emplacement réservé sur le plan de zonage du règlement.

N°	Opération	Emprise et adresse	Parcelles concernées		Collectivité bénéficiaire
			Ref. cadastrale	Surf. affectée	
2	Création d'équipements d'intérêt général []	<b>7 234 m<sup>2</sup></b> 50-58 rue G. Péri / rues JP. Timbaud et L. Geffroy	CJ 116	7 234 m <sup>2</sup>	Commune de Vitry-sur-Seine
6	Création d'un équipement socioéducatif Rouget de Lisle	<b>3472 m<sup>2</sup></b> 101 bis avenue Rouget de Lisle	BY 470	3472 m <sup>2</sup>	Commune de Vitry-sur-Seine
7	Création d'un équipement socioéducatif-sportif des Cléveaux	<b>1734 m<sup>2</sup></b> 10-12-14 voie Rameau	AM 266	1145 m <sup>2</sup>	Commune de Vitry-sur-Seine
			AM 010	392 m <sup>2</sup>	
			AM 011	197 m <sup>2</sup>	



## LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIRIE -

### 1. Liste des emplacements réservés pour voirie -

Le numéro figurant dans la colonne de gauche du tableau permet de localiser l'emplacement réservé sur le plan de zonage, la lettre indiquant le bénéficiaire de la réserve (C : commune ; D : département ; ST : Ile-de-France Mobilités (ex STIF) ; S : SNCF).

Numéro	Description	Bénéficiaire	Emprise : largeur de la voie avec ER (en m)
C1	Elargissement rue Paul Armangot	Commune	20
C2	Elargissement rue Balzac	Commune	12
C3	Prolongement rue Beethoven	Commune	17
C4	Elargissement rue Bel Air	Commune	17 et 20 et 37
C5	Elargissement villa Bellevue	Commune	8
C6	Elargissement voie Bellini	Commune	3,5
C7	Elargissement Berlioz	Commune	10
C8	Elargissement voie Bouchardon	Commune	8
C9	Elargissement voie Broca	Commune	10
C10	Elargissement rue Pierre Brossolette	Commune	8
C11	Elargissement voie Buffon	Commune	2 et 5 et 9
C12	Elargissement ru Carpeaux	Commune	12
C13	Elargissement voie Georges Carré	Commune	12
C14	Elargissement rue des Carrières	Commune	17
C15	Elargissement rue Edith Cavell	Commune	16
C16	Elargissement voie Charcot	Commune	3,5
C17	Elargissement rue de Choisy	Commune	16 et Cf plan
C18	Elargissement voie Chopin	Commune	3,5
C19	Elargissement rue de la Concorde	Commune	17
C20	Elargissement rue Corot	Commune	8
C21	Elargissement rue des Pépinières (coulée verte)	Commune	16
C22	Elargissement voie Coypel	Commune	4
C23	Elargissement voie Coysevox	Commune	3,5 et 8
C24	Elargissement rue Louise Aglaé Cretté	Commune	12
C25	Elargissement rue Dalou	Commune	10
C26	Elargissement voie Daumier	Commune	10

C27	Elargissement voie Delacroix	Commune	8 et 6
C28	Elargissement voie Delibes	Commune	3,5
C29	Elargissement rue Eugène Derrien	Commune	10
C30	Prolongement rue du dix-huit juin 1940	Commune	11 et 12
C31	Elargissement rue Donizetti	Commune	8 et 10
C32	Elargissement sentier des Eglantiers	Commune	3,5 et 5 et 8
C33	Elargissement rue Jules Ferry	Commune	10
C34	Elargissement rue de France	Commune	20
C35	Elargissement rue des Fusillés	Commune	20
C36	Elargissement passage de la Gaité	Commune	12
C37	Elargissement voie Gluck	Commune	8 et 3,5 et 5
C38	Elargissement voie Gras	Commune	3,5
C39	Elargissement rue Gretillat	Commune	12
C40	Elargissement voie Grétry	Commune	3,5
C41	Elargissement voie Greuze	Commune	10 et 2 et 3
C42	Elargissement rue Julian Grimau	Commune	16
C43	Elargissement rue Camille Groult	Commune	Cf plan
C44	Elargissement rue Houdon	Commune	10
C45	Elargissement voie Isabey	Commune	2 et 4
C46	Elargissement impasse Jaurès	Commune	5
C47	Elargissement voie Lancret	Commune	3,5 et 8
C48	Elargissement rue Philippe Landrieux	Commune	8
C49	Elargissement rue Lebrun	Commune	10 et 13,5
C50	Elargissement voie Lecocq	Commune	3,5
C51	Elargissement avenue Lemerle Vetter	Commune	10
C52	Elargissement rue Malleret Joinville	Commune	16
C53	Elargissement rue Martin	Commune	8
C54	Elargissement voie Victor Masse	Commune	4,5 et 6
C55	Elargissement voie Massenet	Commune	3,5 et 4,2
C56	Elargissement impasse Guy de Maupassant	Commune	9,25
C57	Elargissement rue Léon Mauvais	Commune	12
C58	Elargissement voie Méhul	Commune	3,5 et 3,8
C59	Elargissement rue Meissonier	Commune	8 et 10
C60	Elargissement rue André Messenger	Commune	5,45 et 6,22

C61	Prolongement et élargissement rue du Colonel Moll	Commune	10
C62	Elargissement sentier Moncouteau	Commune	5
C63	Elargissement voie Claude Monet	Commune	3,5 et 7,5
C64	Elargissement voie des Monis	Commune	20 et 31,22
C65	Elargissement rue Monsigny	Commune	8
C66	Elargissement rue Moulin Vert	Commune	20
C67	Elargissement rue Mozart	Commune	3,5
C68	Elargissement rue Pergolèse	Commune	8 et 6 et 7
C69	Elargissement rue Gabriel Peri	Commune	12
C70	Elargissement rue Clément Perrot	Commune	12
C71	Elargissement voie Pinel	Commune	3,5
C72	Elargissement rue du Port à l'anglais	Commune	20
C73	Elargissement voie Rameau	Commune	5
C74	Elargissement rue Réaumur	Commune	10
C75	Elargissement voie Rembrandt	Commune	10 et 12 et 16
C76	Elargissement rue Camille Risch	Commune	20
C77	Elargissement rue Anselme Rondenay	Commune	17
C78	Elargissement sentier Rouxel	Commune	3,5
C79	Elargissement voie Rubens	Rabelais	16
		Watteau	Cf plan
C80	Elargissement rue Ruiz	Commune	Pan coupé de 11,41 m
C81	Elargissement chemin Saint Martin	Commune	36 et 42 et 38,10
C82	Elargissement rue Georges Sand	Commune	12
C83	Elargissement voie Schumann	Commune	8 et 10 et 3,5
C84	Elargissement rue Sémard	Commune	22,5
C85	Elargissement rue de la Somme	Commune	8
C86	Prolongement rue Germaine Tailleferre	Commune	12
C87	Elargissement rue Jean-Pierre Timbaud	Commune	12
C88	Elargissement rue Tortue	Commune	12
C89	Elargissement rue Edouard Tremblay	Commune	10 et 16 et 20
C90	Elargissement sentier des Tuileries	Commune	4
C91	Elargissement voie Van Loo	Commune	8
C92	Elargissement rue Eugène Varlin	Commune	8

C93	Elargissement rue Verdi	Commune	3,5 et 8
C94	Elargissement rue Verte	Commune	12
C96	Elargissement voie Wagner	Commune	5 et 8
C97	Elargissement rue Watteau	Commune	10
C99	Création sente Raphaël	Commune	10
C100	Elargissement quai Jules Guesde entre la rue Hénaff et la rue des Fusillés	Commune	20 Cf plan
C101	Prolongement de la rue Pierre et Marie Curie	Commune	1943 m <sup>2</sup>
C102	Elargissement espace public rue Edouard Til	Commune	Cf plan

Numéro	Bénéficiaire	Adresse	
<b>ST1</b>	IDF Mobilité	GUESDE Jules Entre la rue de la Baignade et la rue Berthie Albrecht	Quai
<b>D1</b>	Département	BARBUSSE Henri	Avenue
<b>D5</b>	Département	MOULIN DE SAQUET du	Avenue
<b>D7</b>	Département	ROUGET DE L'ISLE	Avenue
<b>S1</b>	IIDF Mobilité	RER C	

## **2. Tracés des emplacements réservés pour voirie -**

Les emprises des emplacements réservés pour voirie sont reportées de façon indicative sur le plan de zonage du règlement couvrant l'ensemble de la commune compte tenu de l'échelle du plan et de l'imprécision du cadastre.

Afin de préciser l'impact foncier des emprises des emplacements réservés concernant la voirie, des plans sont présentés ci-après pour chacune des voies concernées. Ces plans sont présentés par ordre alphabétique des voies et selon l'ordre de numérotation du tableau ci-avant. Les secteurs, coloriés en jaune ou en orange (ou sans couleur), représentent, sur chacun de ces plans, les élargissements ou créations de voies planifiés.

Ces plans constituent une réduction de plans de géomètre au 1/200ème consultables auprès des services de la Direction de la Voirie et de l'Environnement de la commune de Vitry-sur-Seine.

### 3. Emplacements Réservés pour voirie au bénéfice de la commune

RUE PAUL ARMANGOT (1/3)

C1



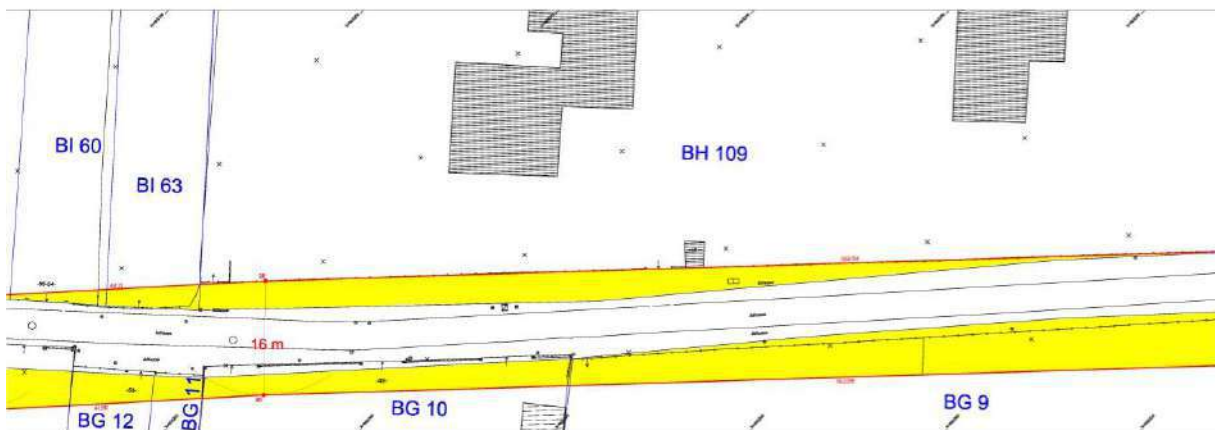
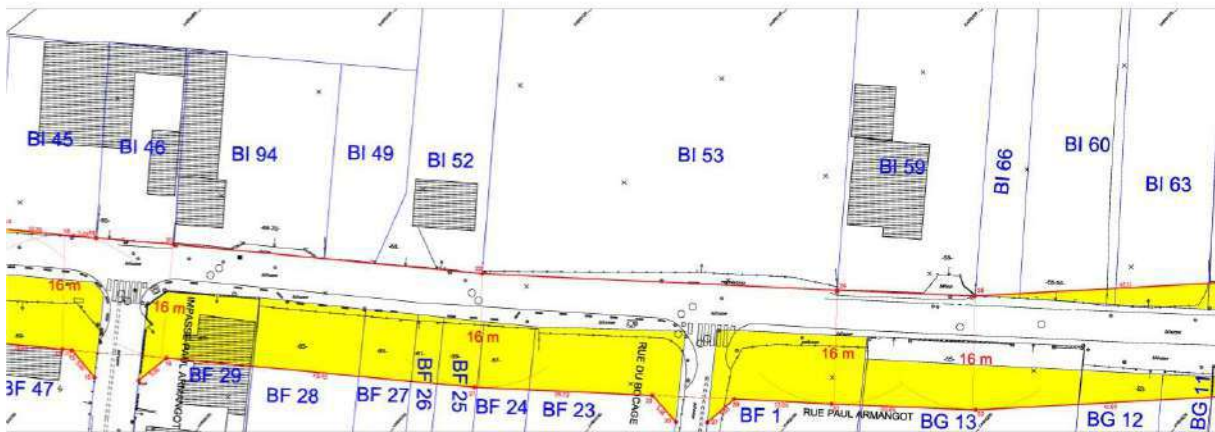
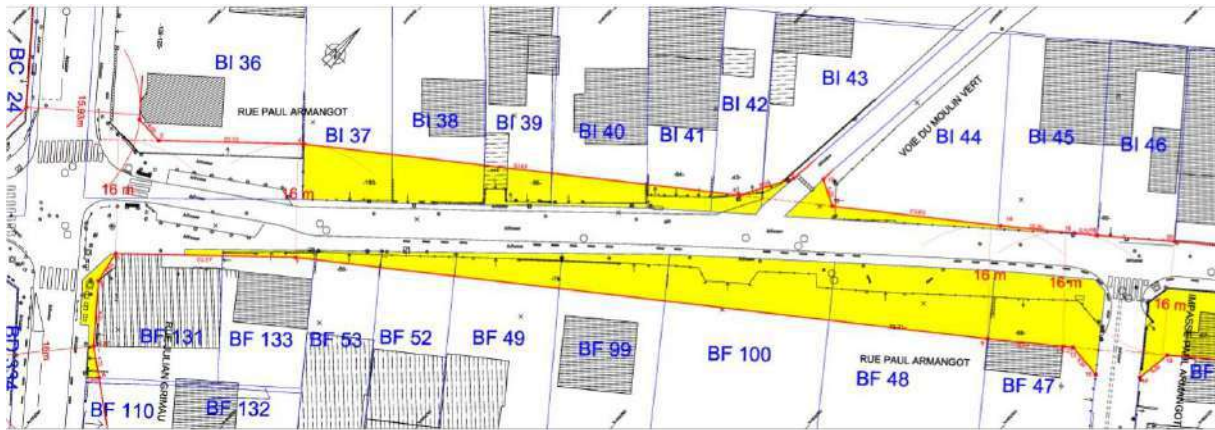
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

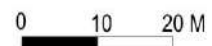
RUE PAUL ARMANGOT (2/3)

C1



EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



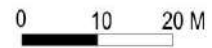
RUE PAUL ARMANGOT (3/3)

C1



 EMPRISE RÉSERVÉE

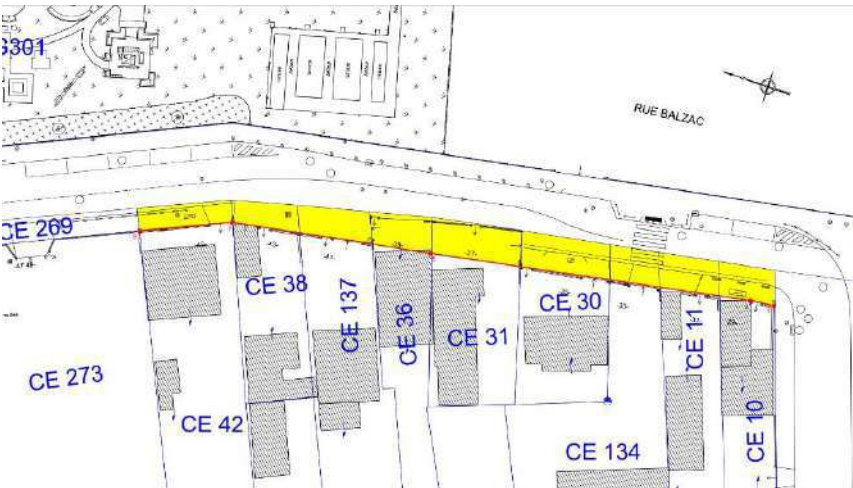
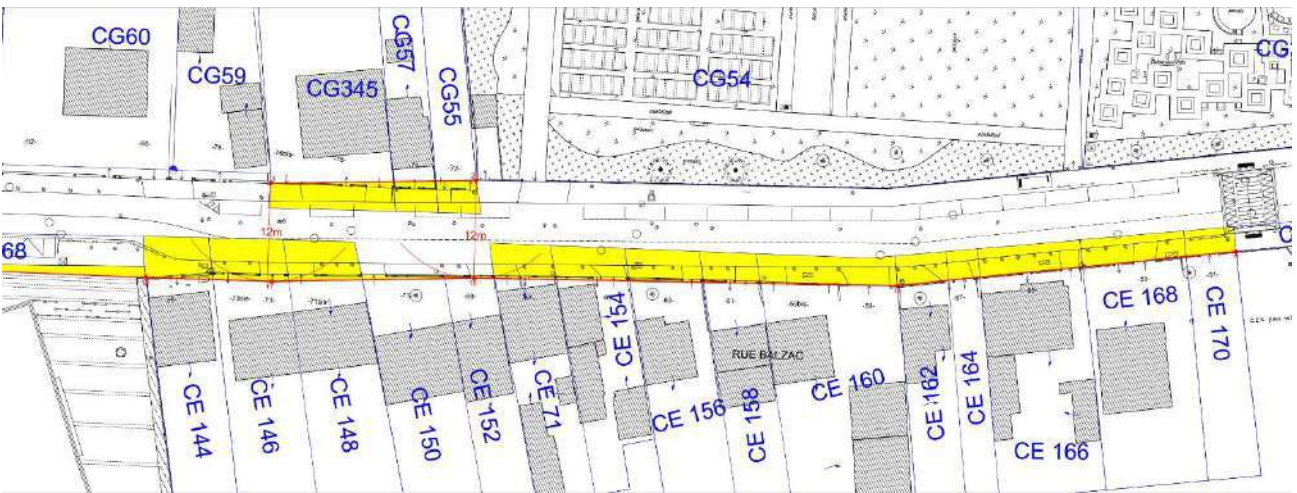
ÉCHELLE : 1/1 000





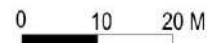
RUE BALZAC

C2



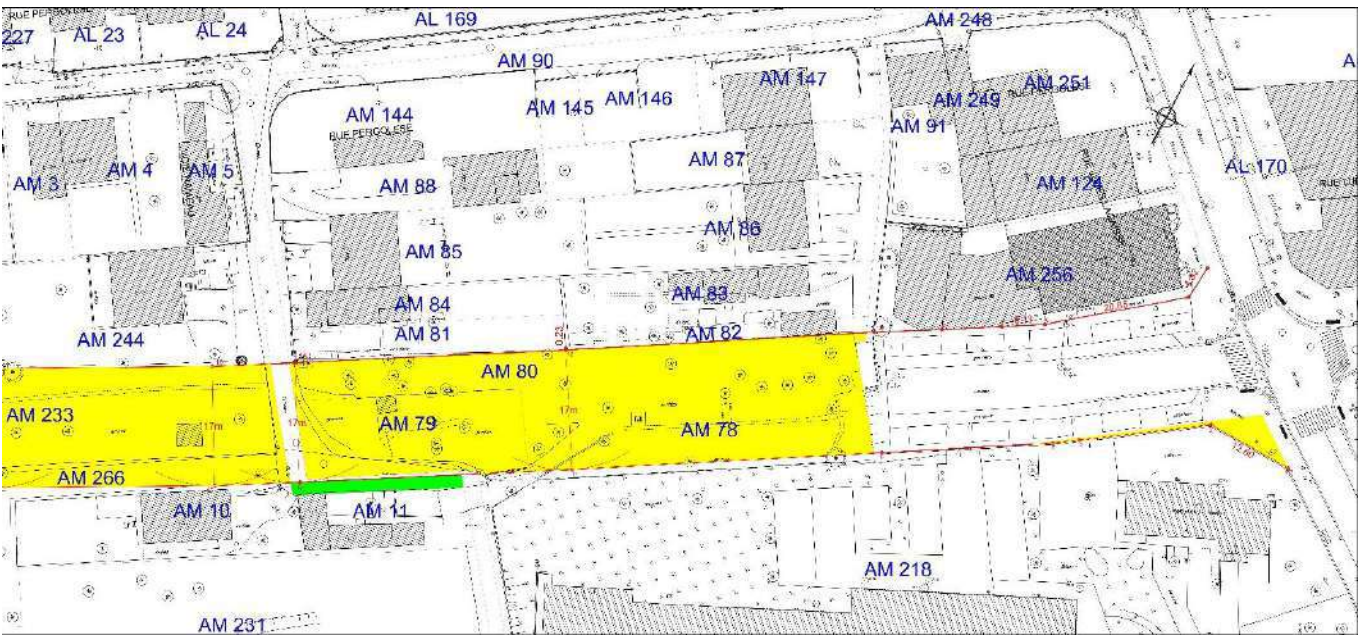
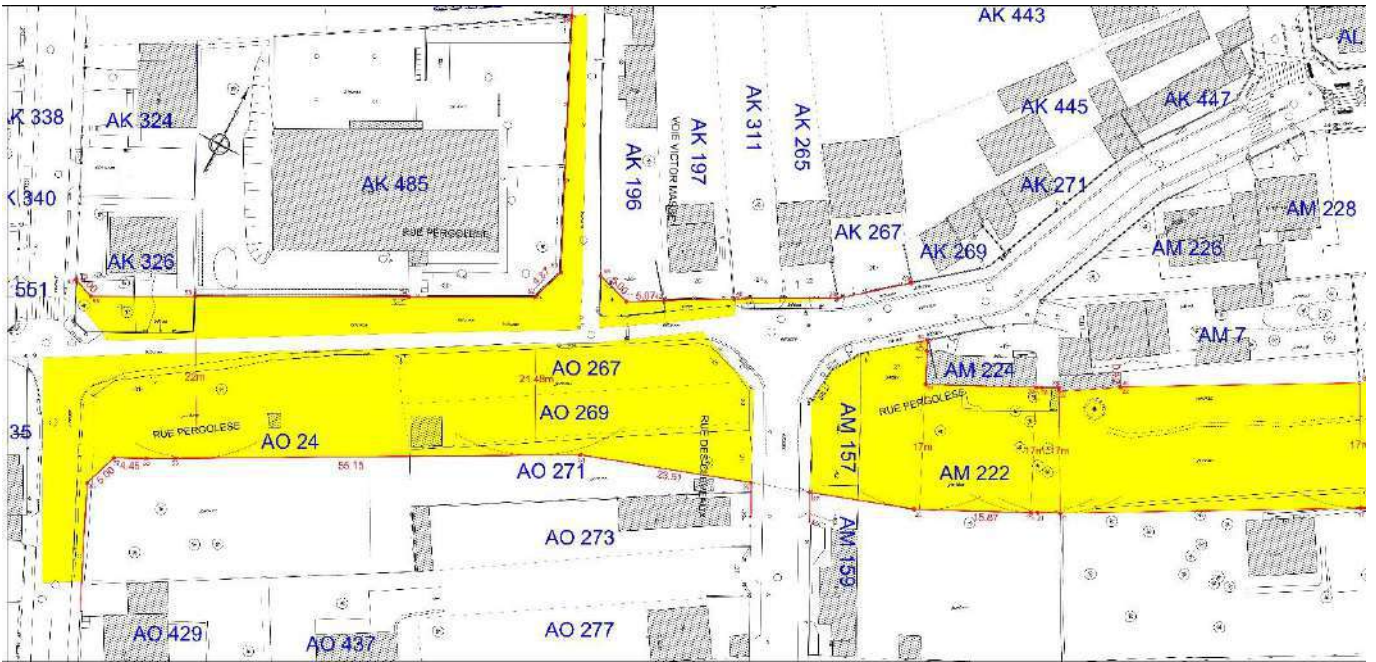
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



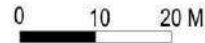
RUE LUDWIG VAN BEETHOVEN

C3



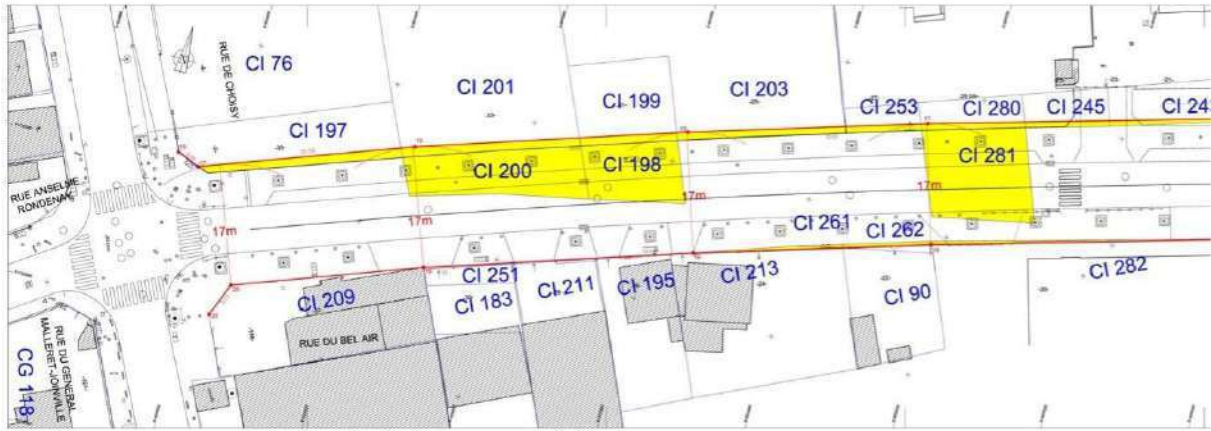
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



RUE DU BEL-AIR

C4



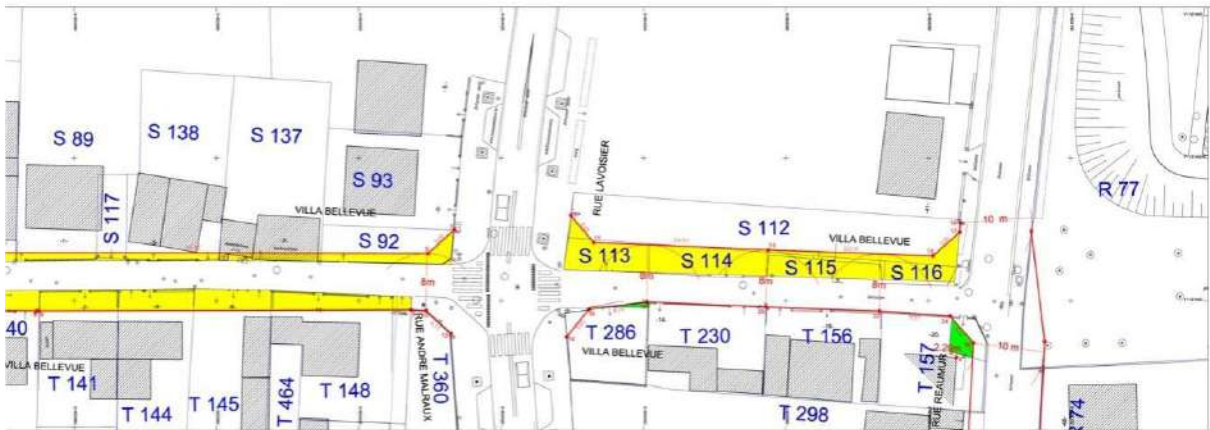
ÉCHELLE : 1/1 000

EMPRISE RÉSERVÉE



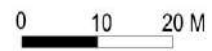
VILLA BELLEVUE

C5



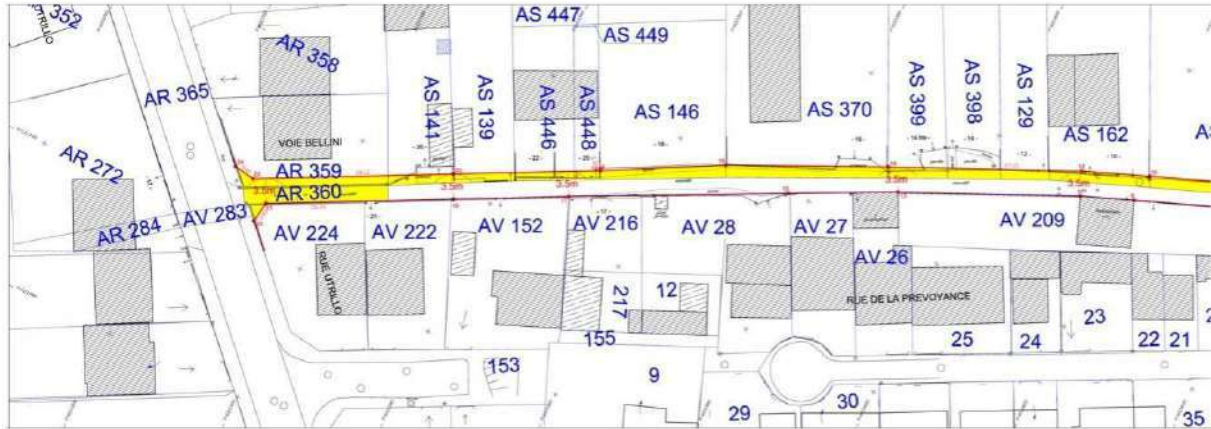
EMPRISE RÉSERVÉE


ÉCHELLE : 1/1 000



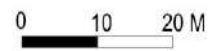
**VOIE BELLINI**

**C6**



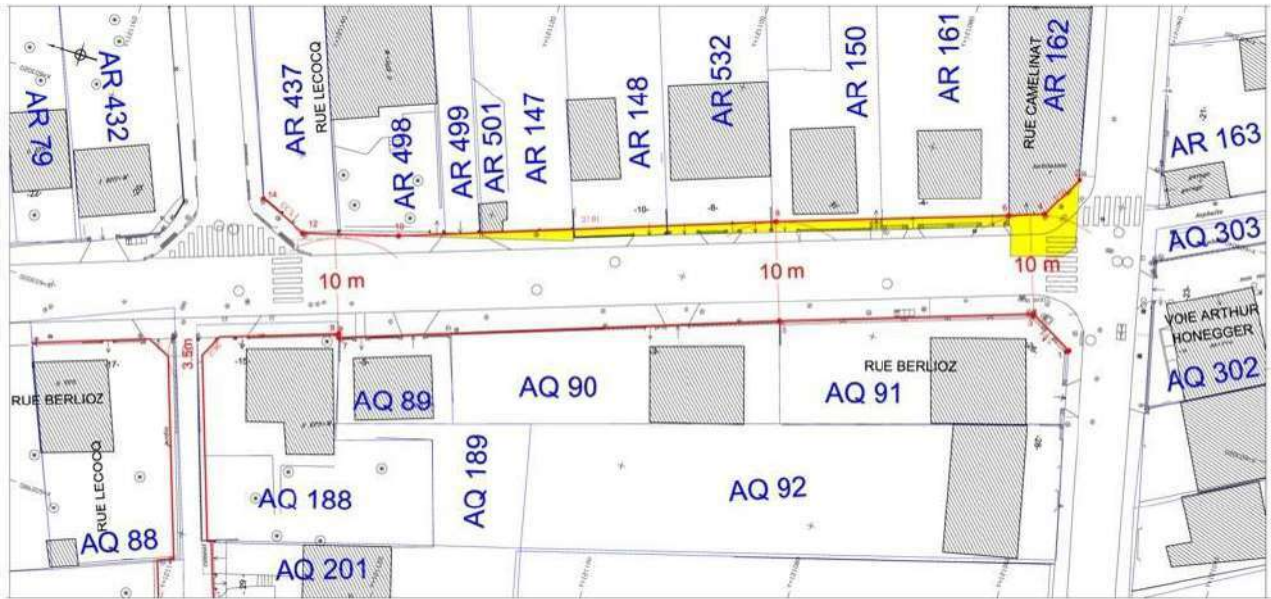
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



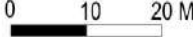
**RUE BERLIOZ**

**C7**



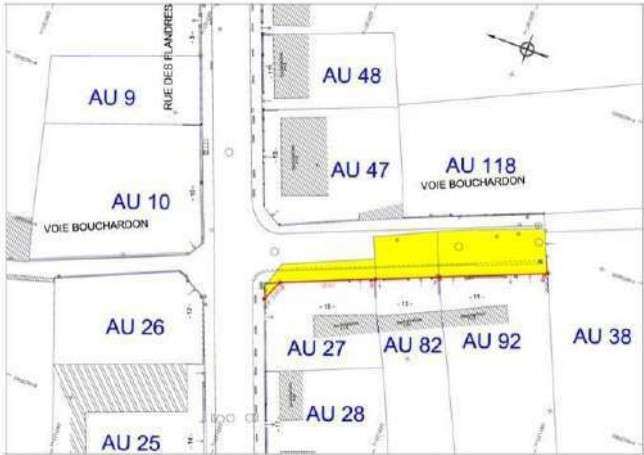
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



**VOIE BOUCHARDON**

**C8**



EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



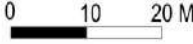
**VOIE BROCA**

**C9**



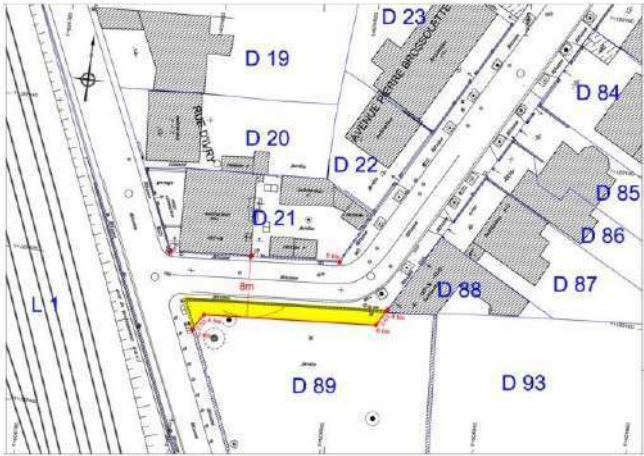
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



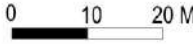
**RUE PIERRE BROSSOLETTE**

**C10**



EMPRISE RÉSERVÉE


ÉCHELLE : 1/1 000



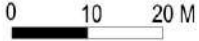
**VOIE BUFFON**

**C11**



 EMPRISE RÉSERVÉE

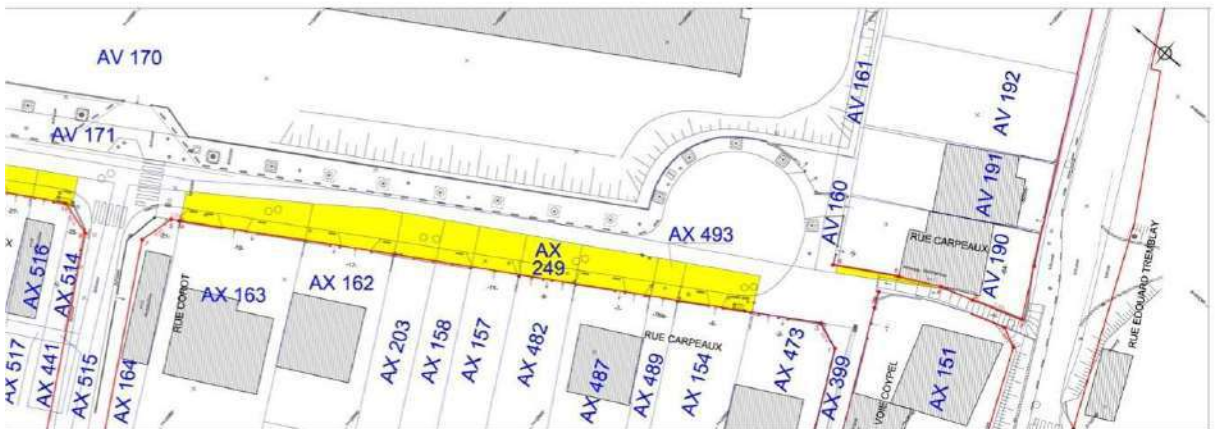
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M 



RUE CARPEAUX

C12



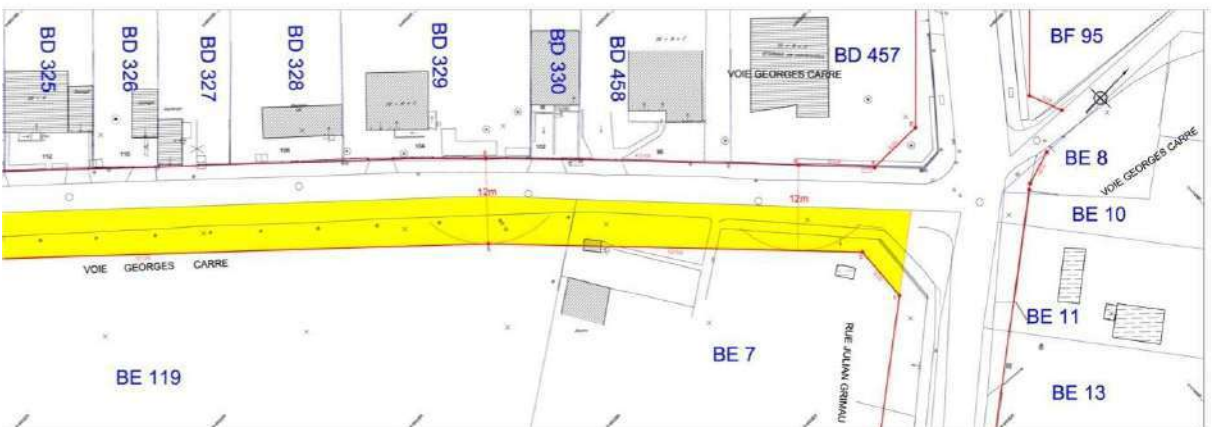
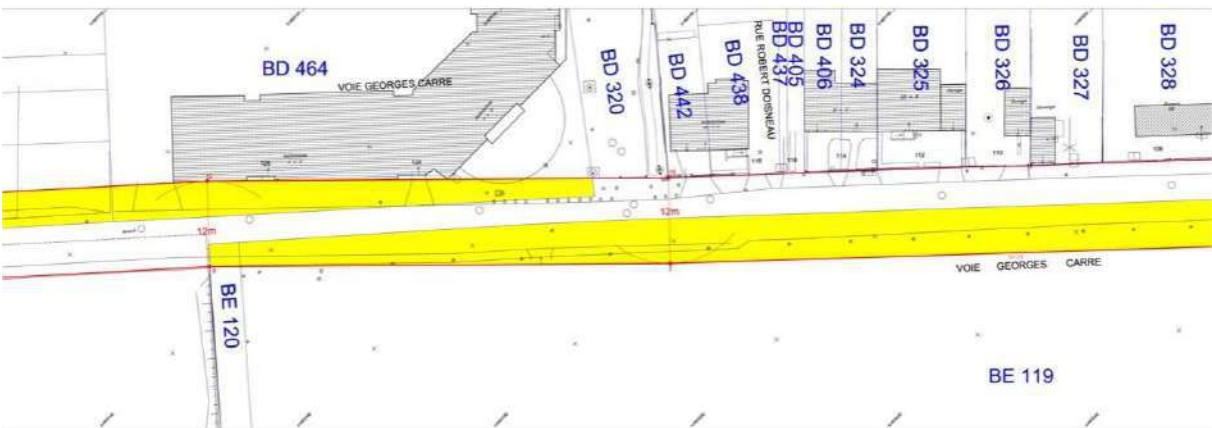
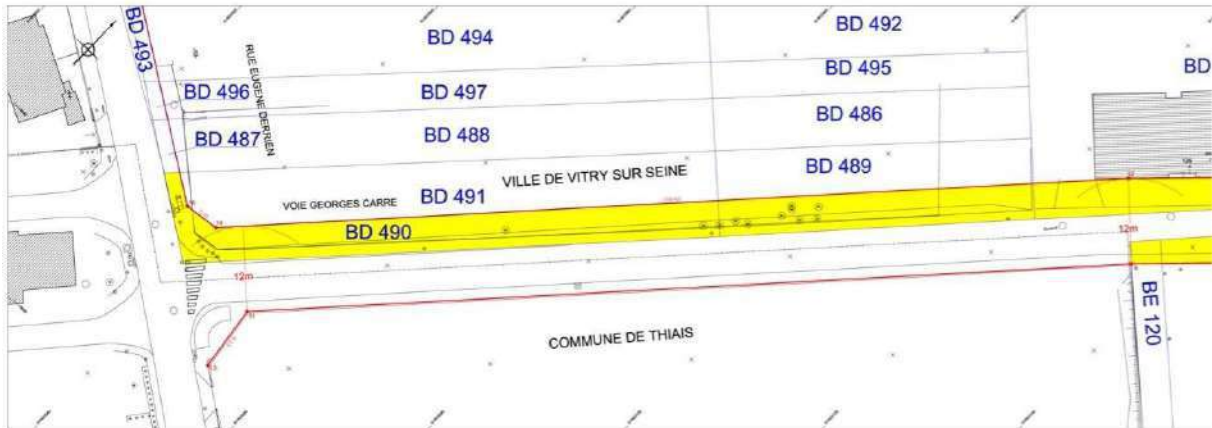
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

**VOIE GEORGES CARRE**

**C13**



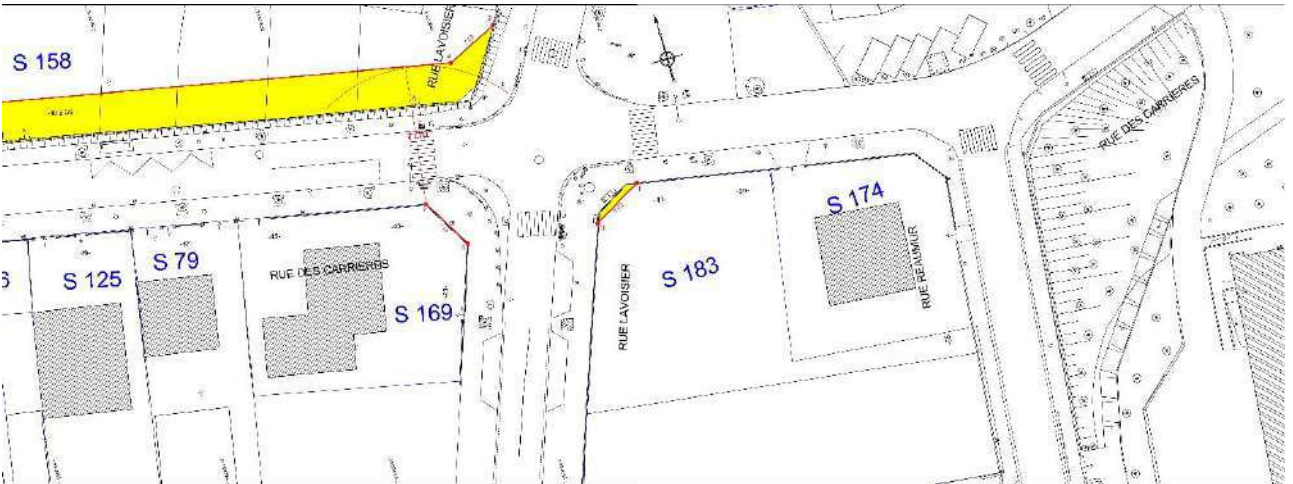
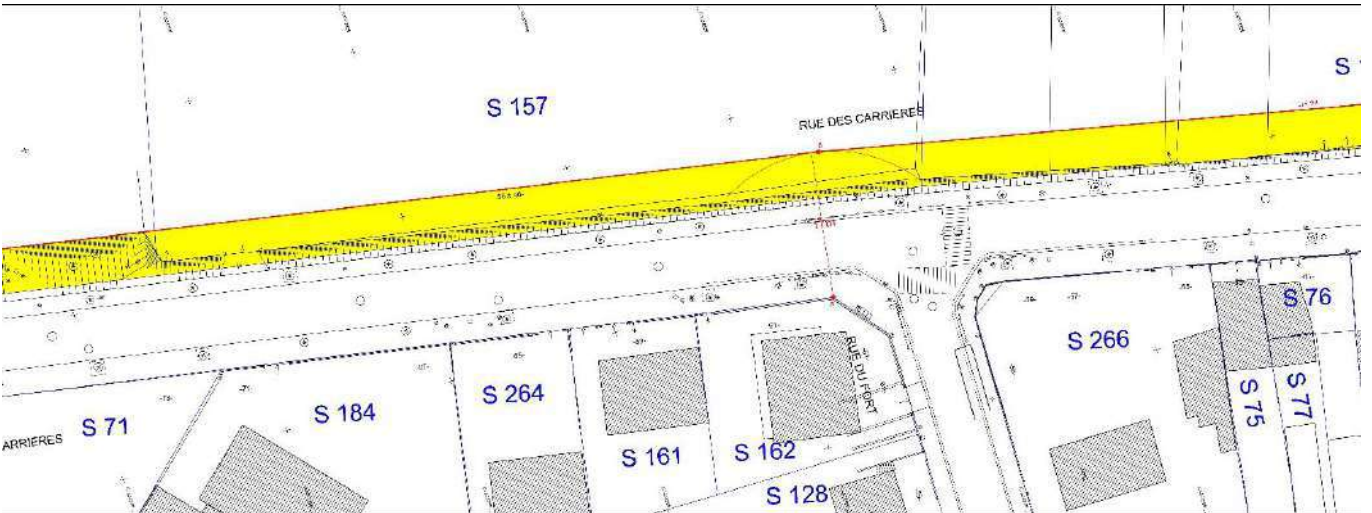
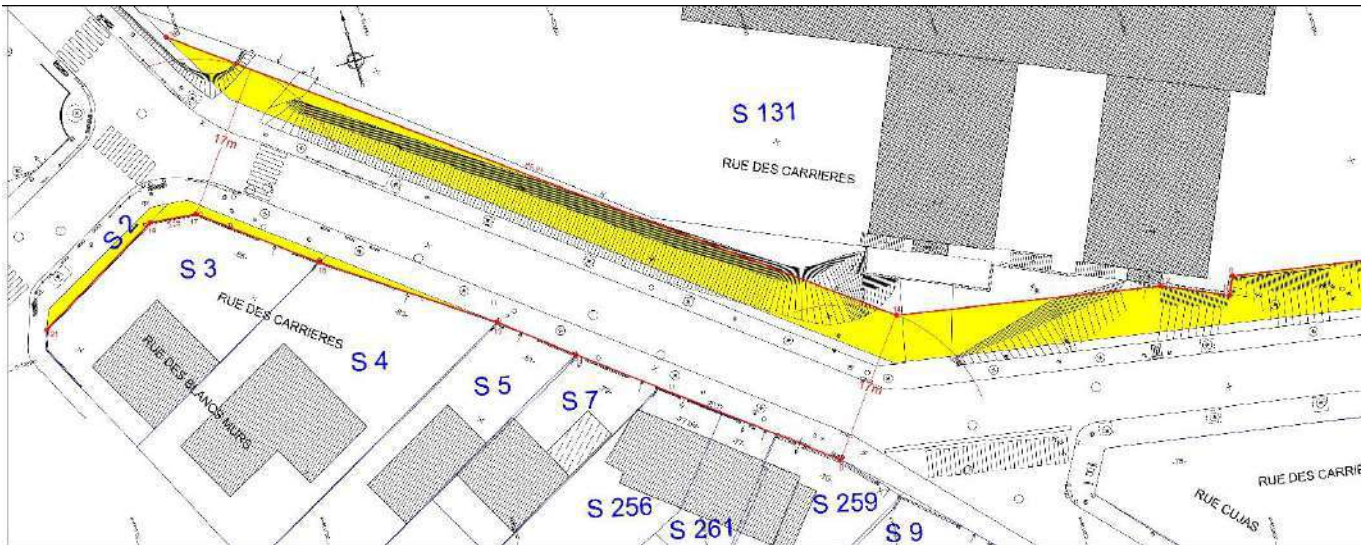
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



RUE DES CARRIERES

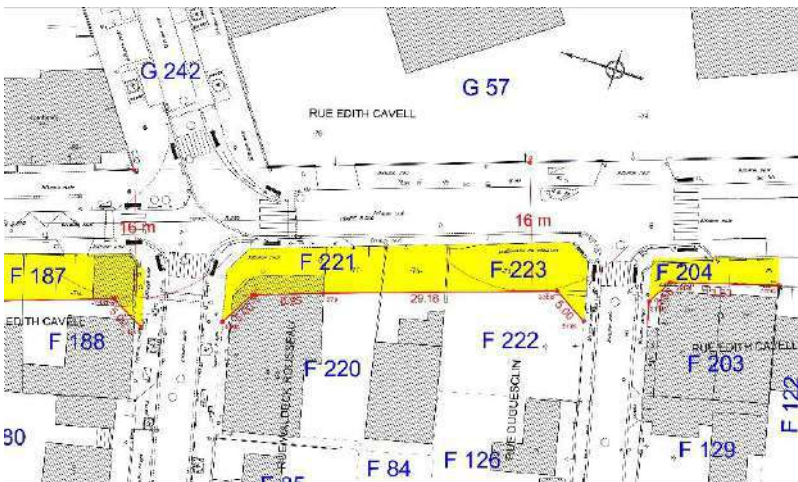
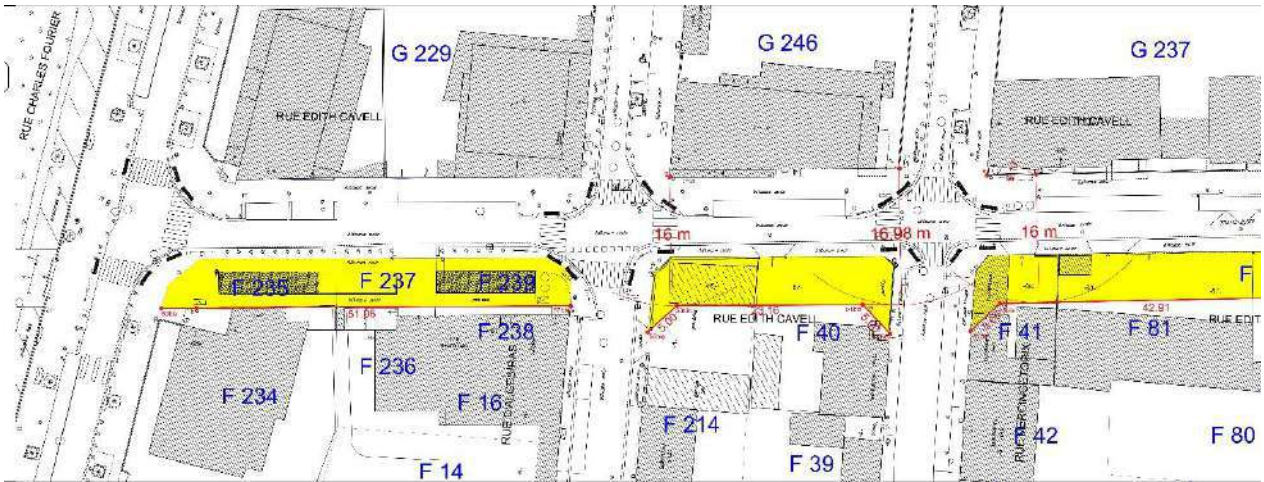
C14



 EMPRISE RÉSERVÉE

RUE EDITH CAVELL

C15



EMPRISE RÉSERVÉE

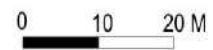
VOIE CHARCOT

C16



 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



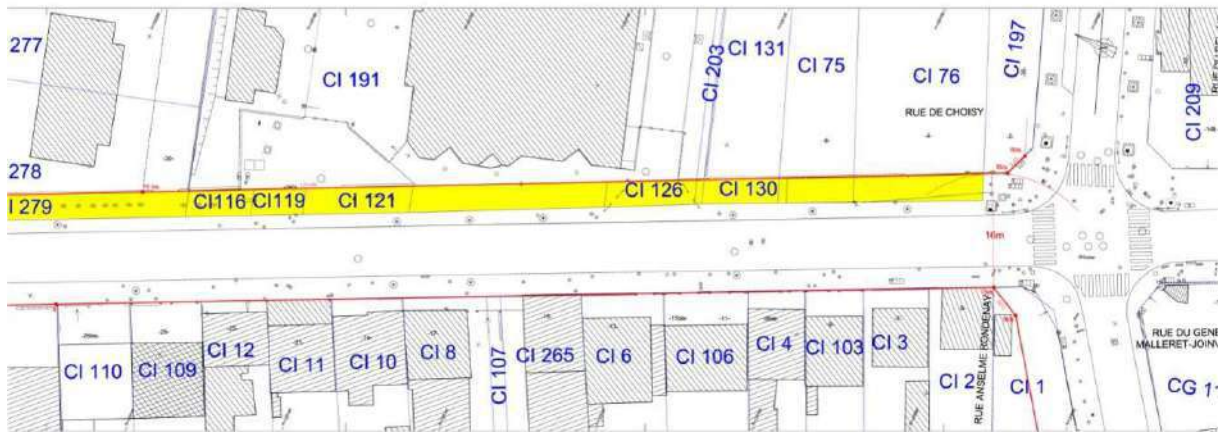
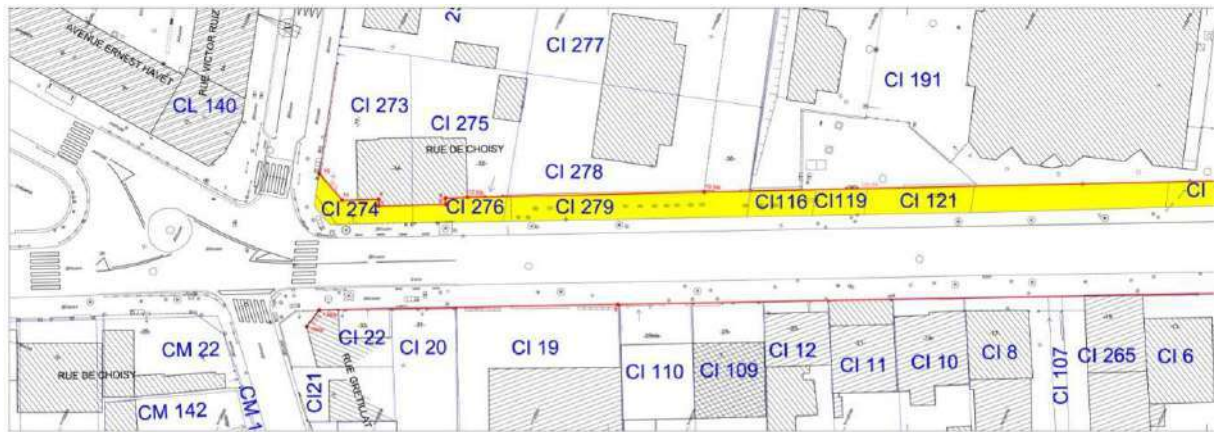
RUE DE CHOISY (1/2)

C17



RUE DE CHOISY (2/2)

C17



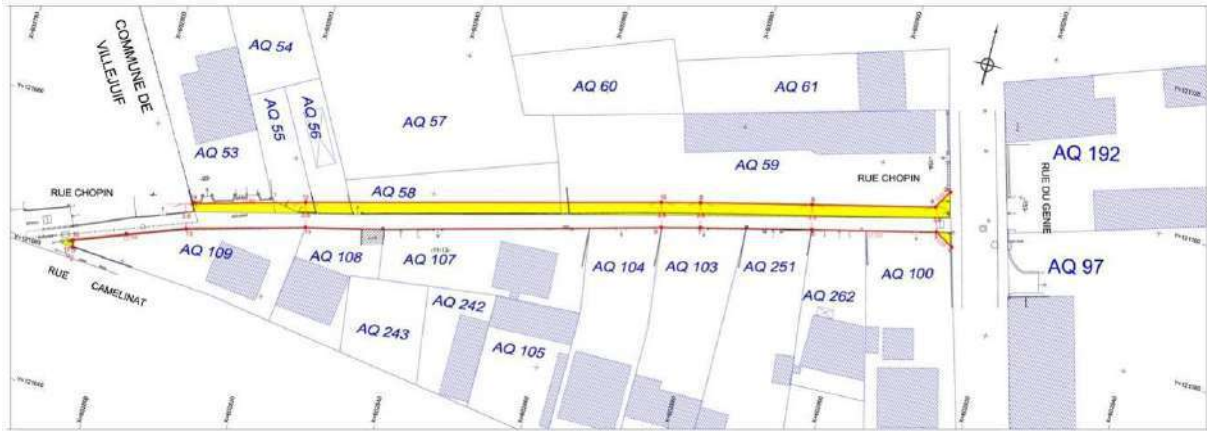
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



**VOIE CHOPIN**


**C18**



 **EMPRISE RÉSERVÉE**

ÉCHELLE : 1/1 000

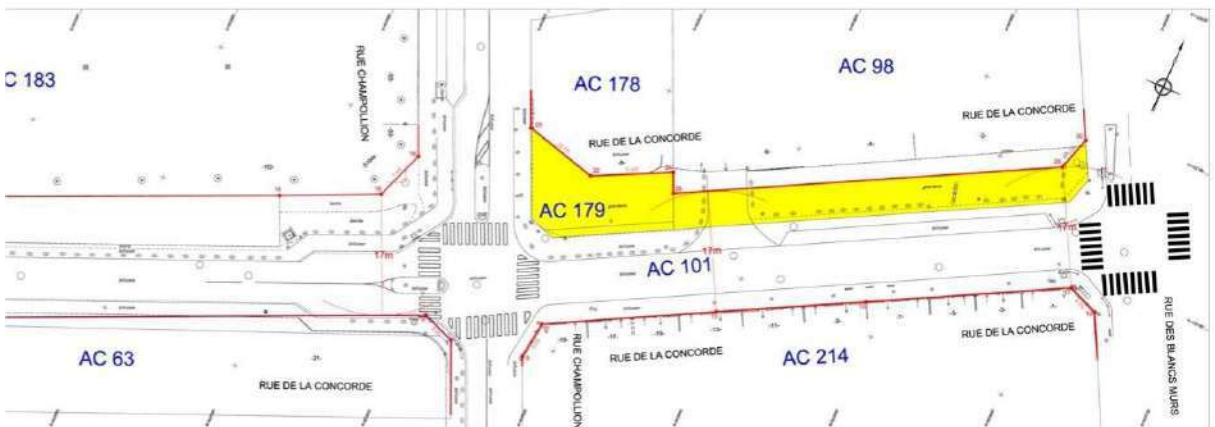
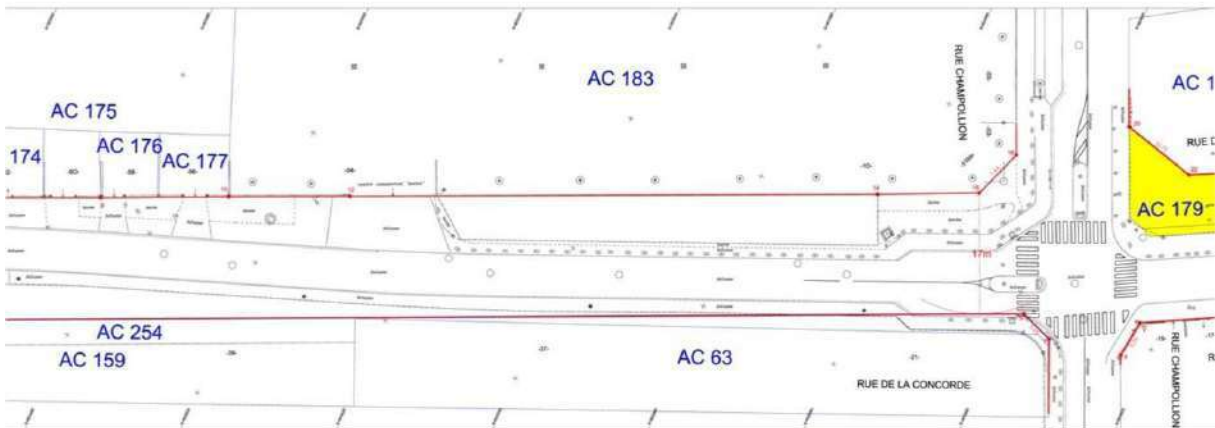
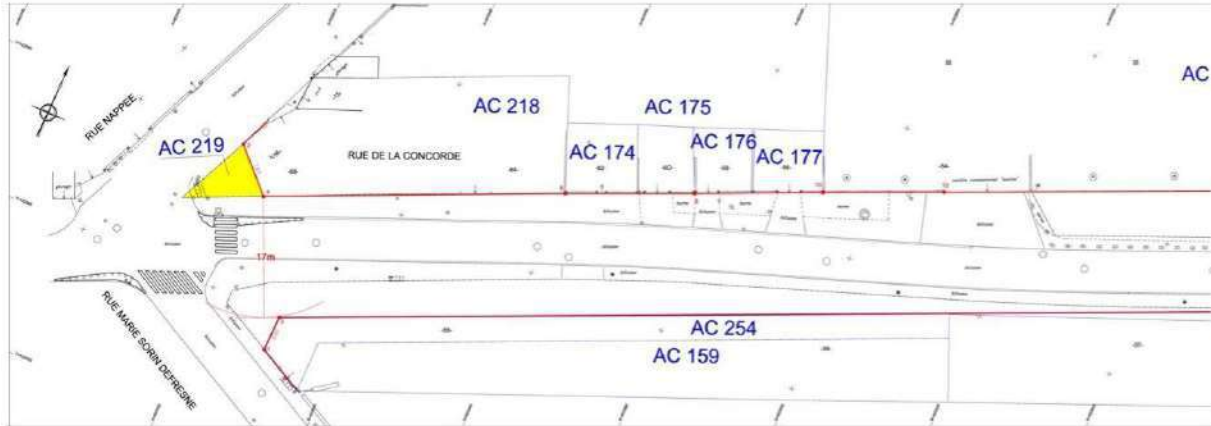
0 10 20 M






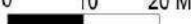
RUE DE LA CONCORDE

C19



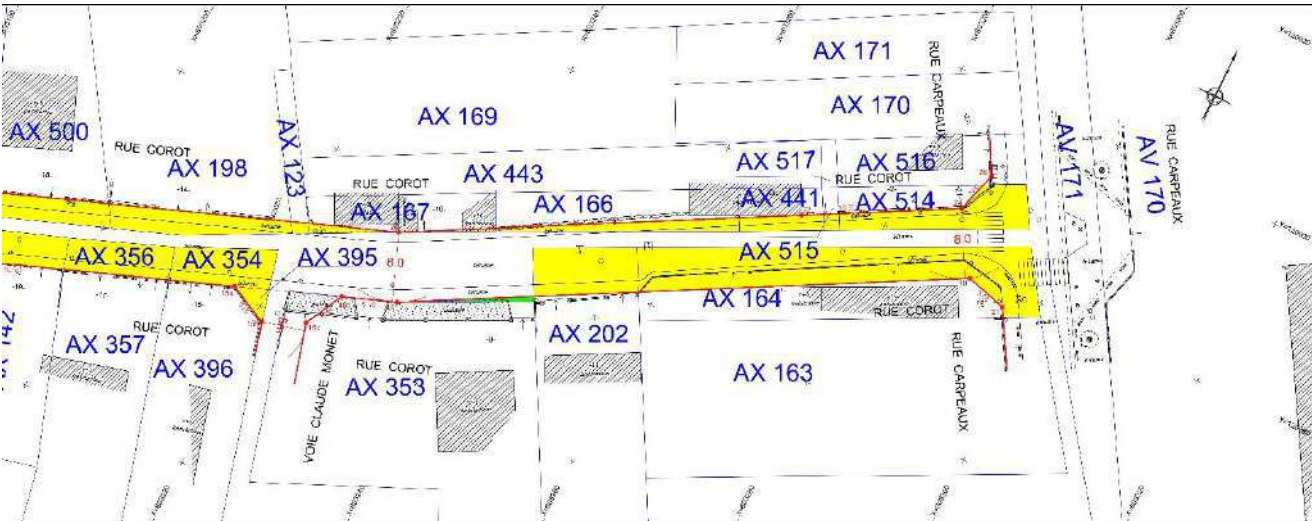
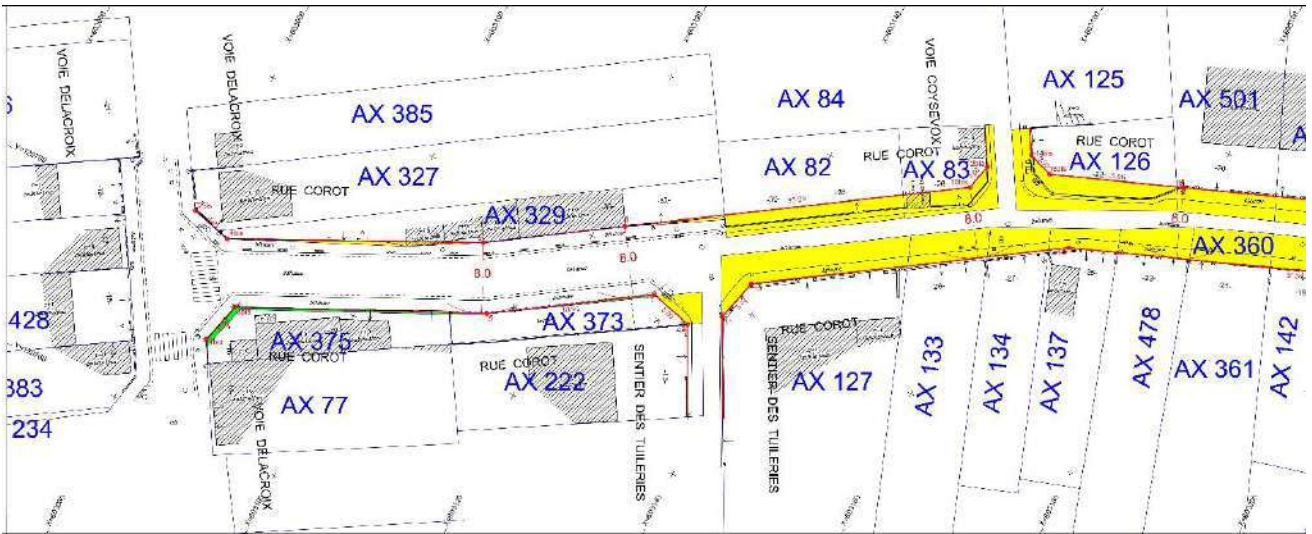
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M 

RUE COROT

C20



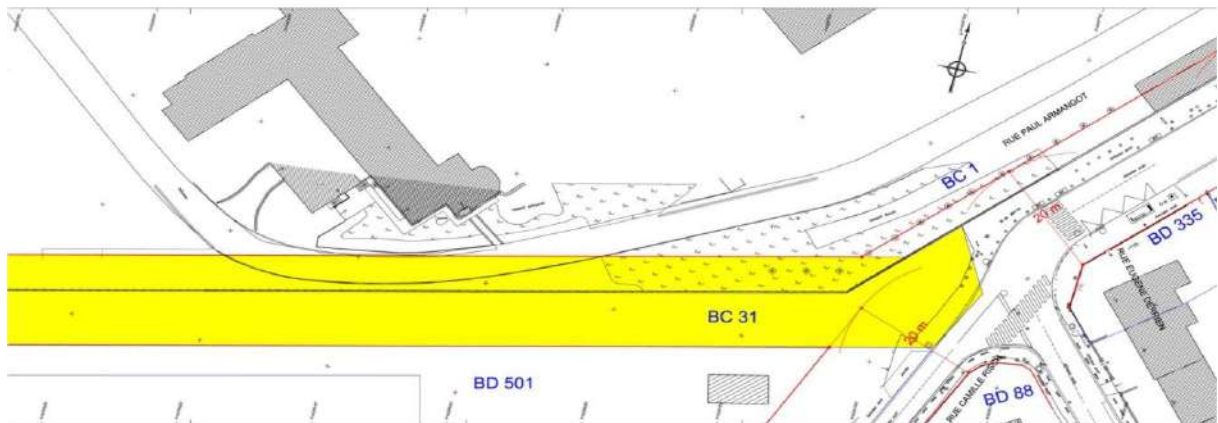
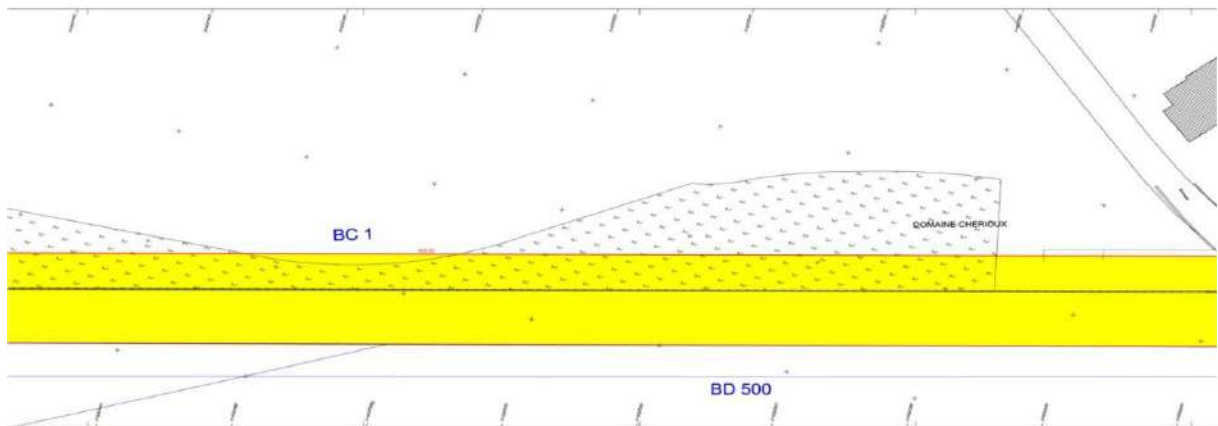
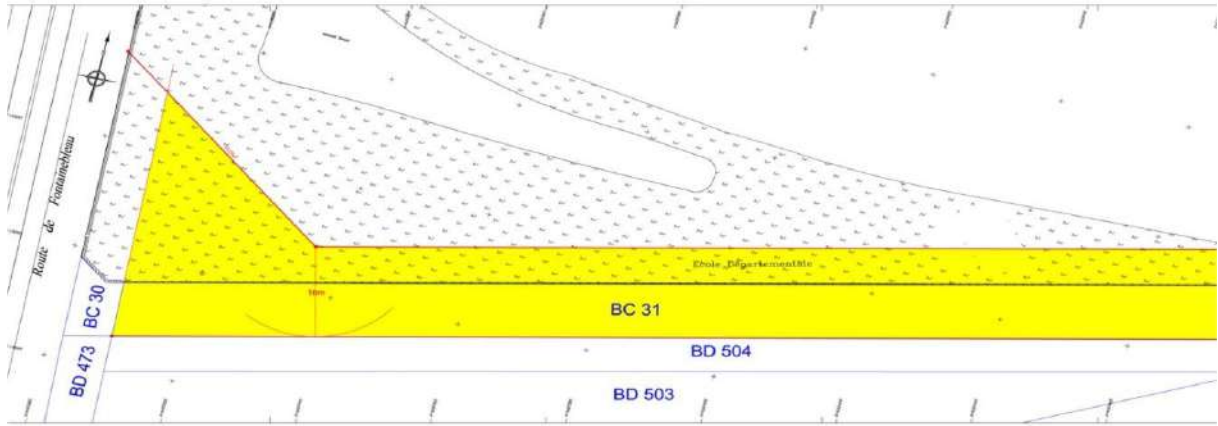
 EMPRISE RÉSERVÉE


ÉCHELLE : 1/1 000




**ELARGISSEMENT RUE DES PEPINIERES  
(COULEE VERTE)**

**C21**



 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M  


VOIE COYPEL

C22



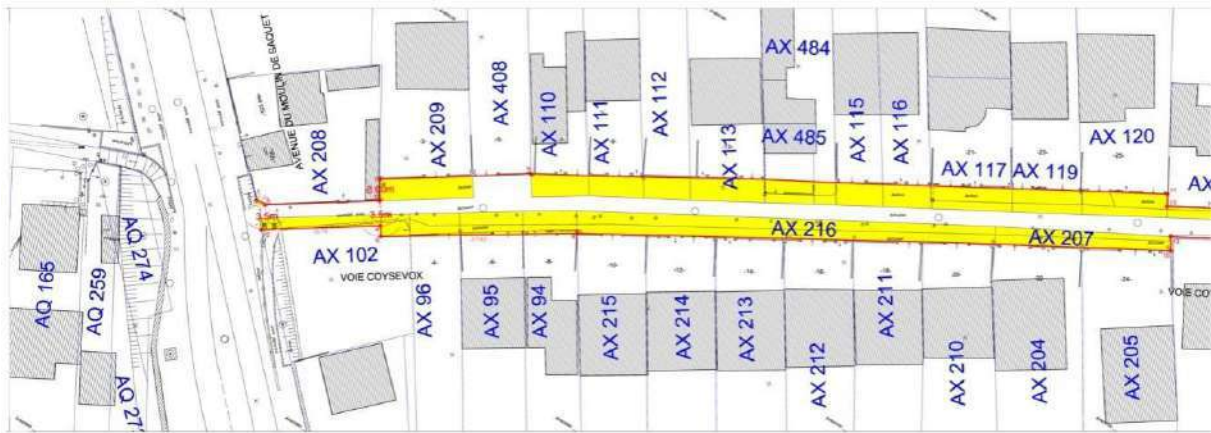
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

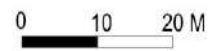
VOIE COYSEVOX

C23



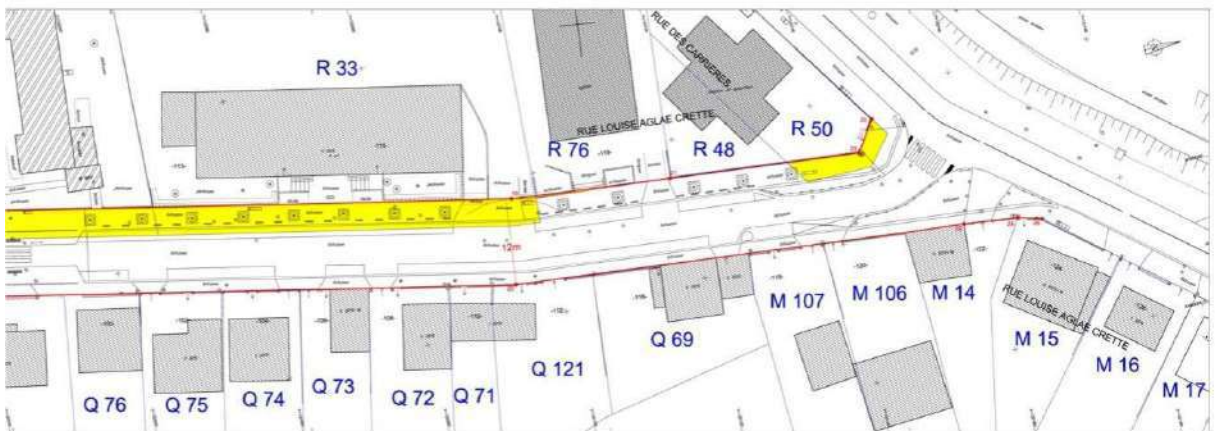
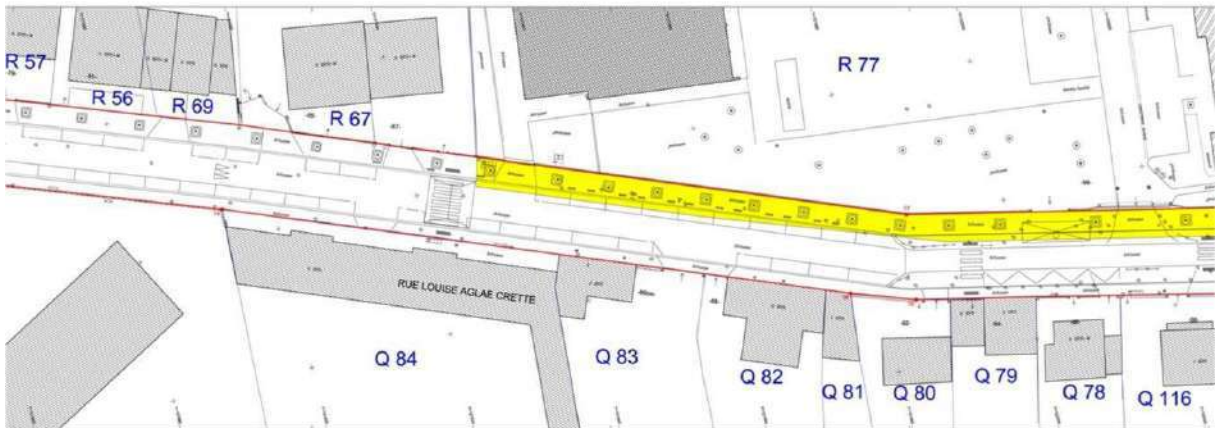
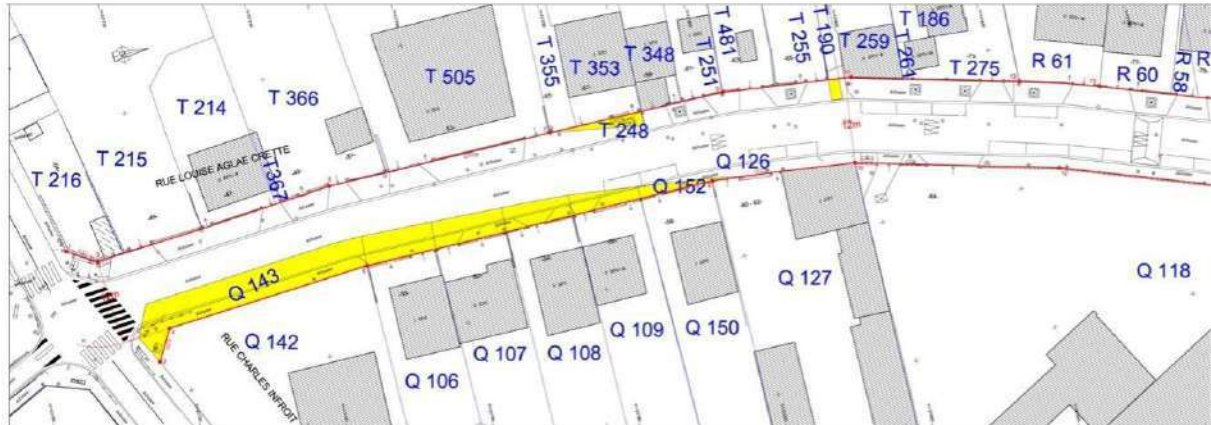
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



RUE LOUISE AGLAE CRETTE

C24



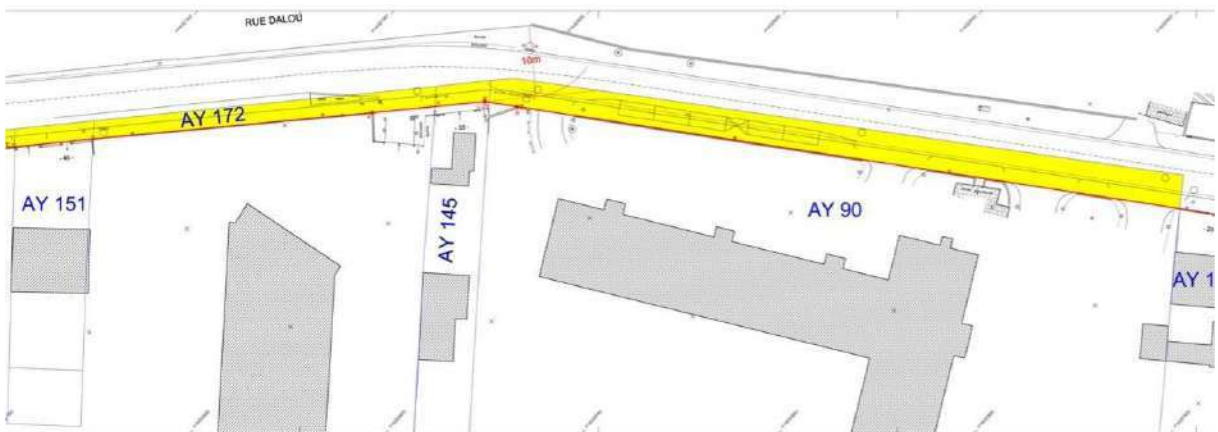
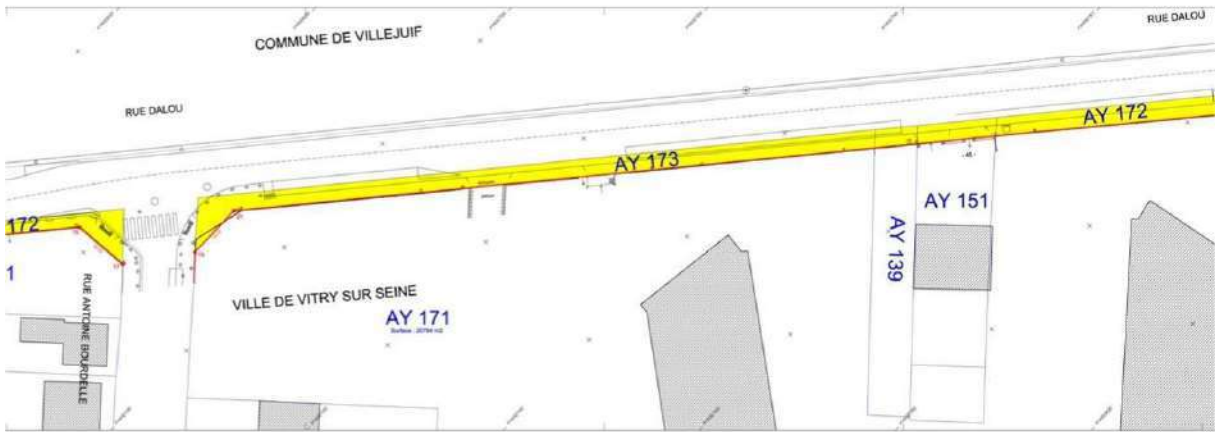
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



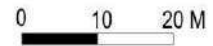
RUE DALOU (1/2)

C25



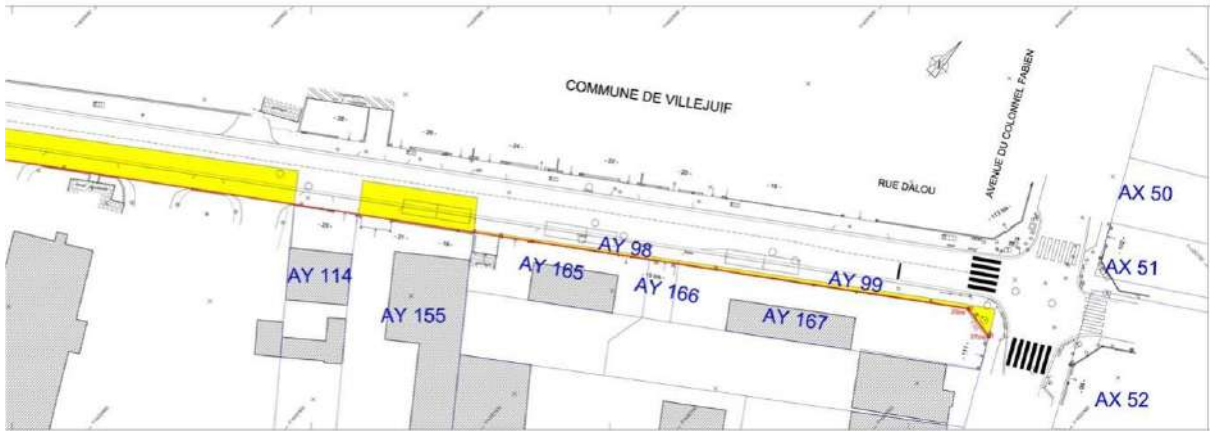
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



RUE DALOU (2/2)


C25



 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

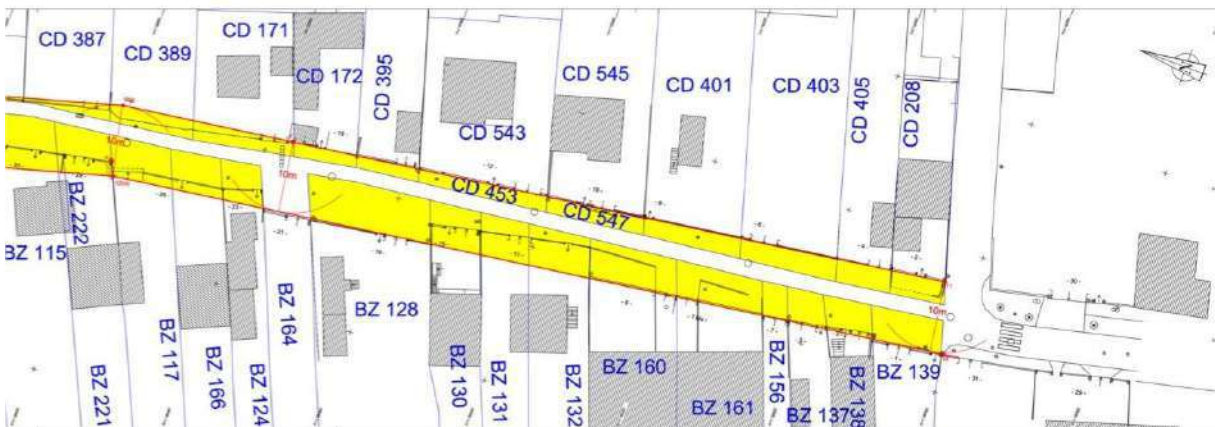
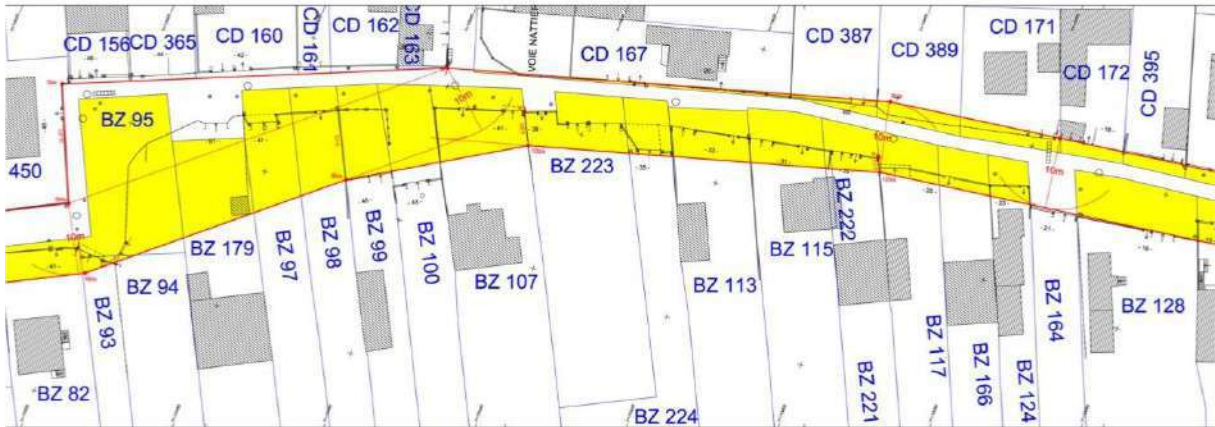
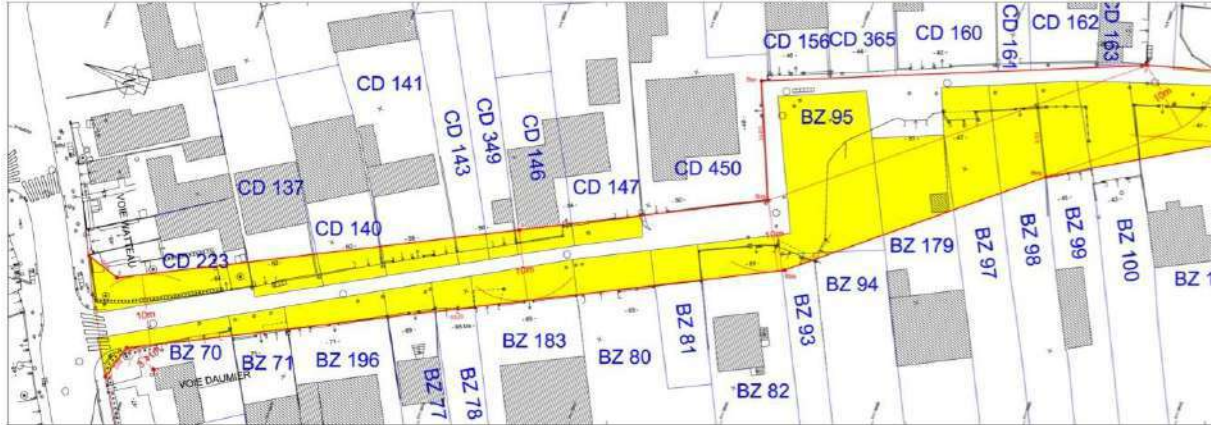
0 10 20 M





VOIE DAUMIER

C26



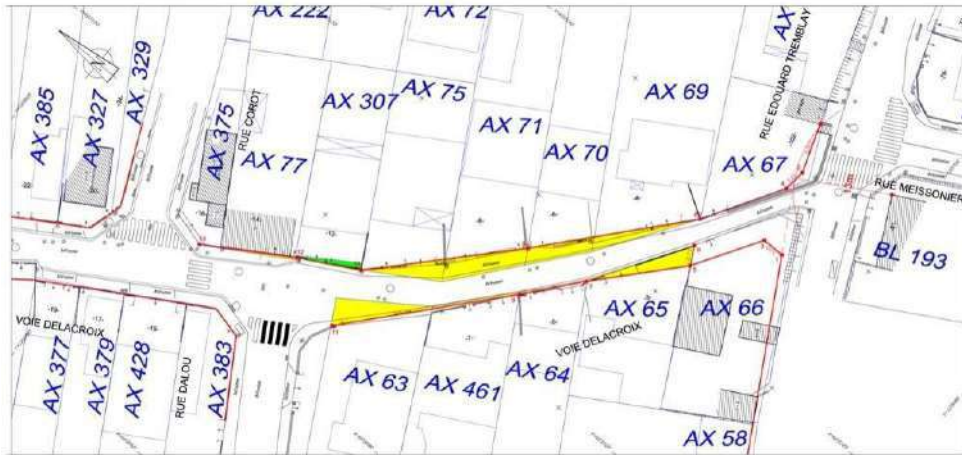
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



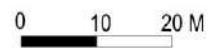
VOIE DELACROIX

C27



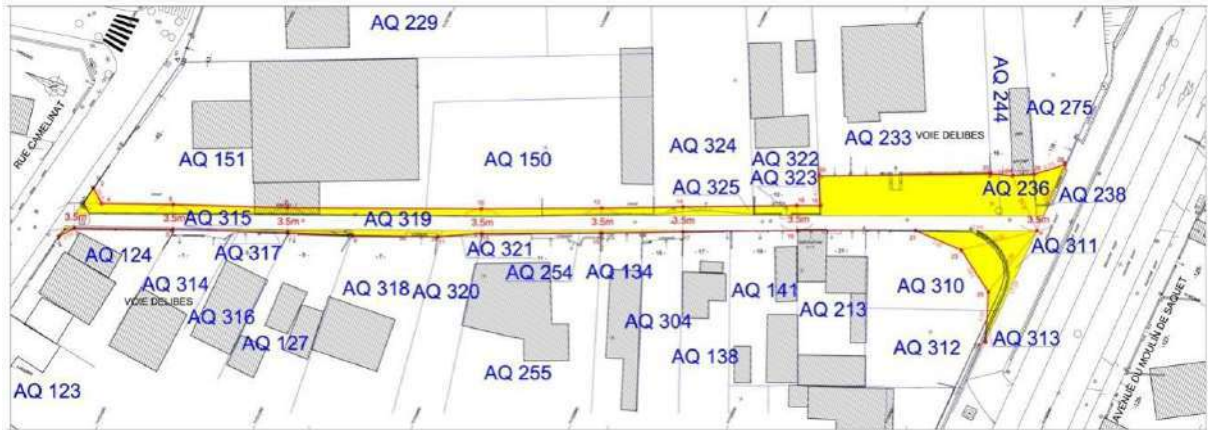
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



**VOIE DELIBES**

**C28**



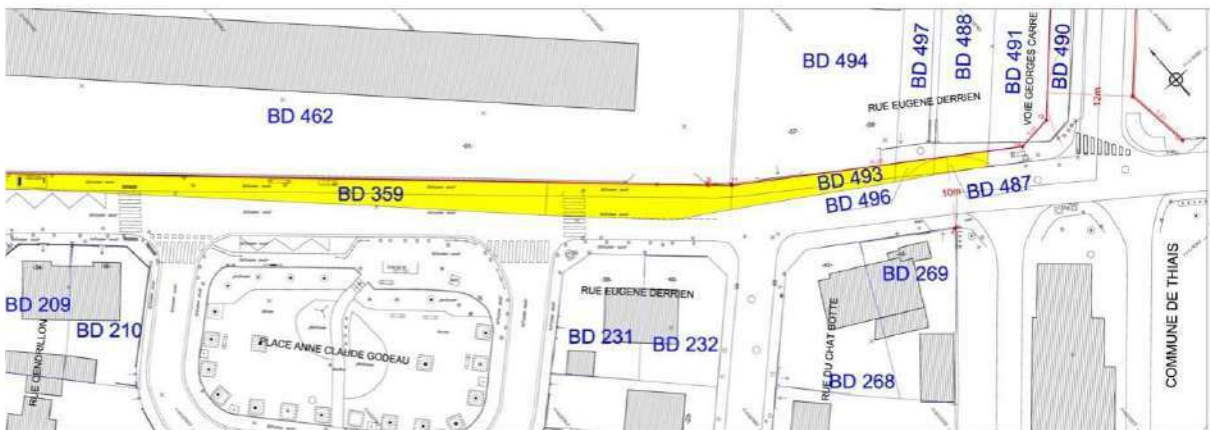
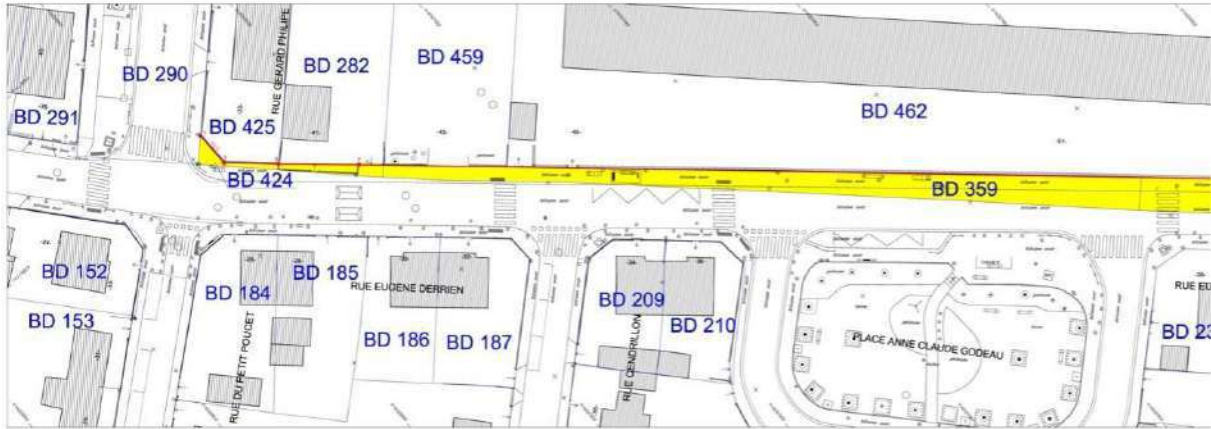
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



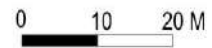
RUE EUGENE DERRIEN

C29



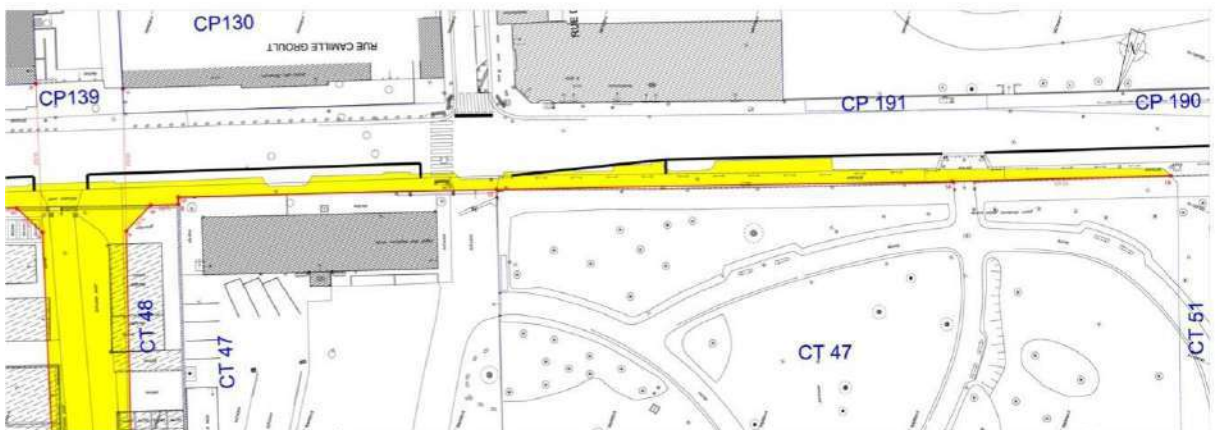
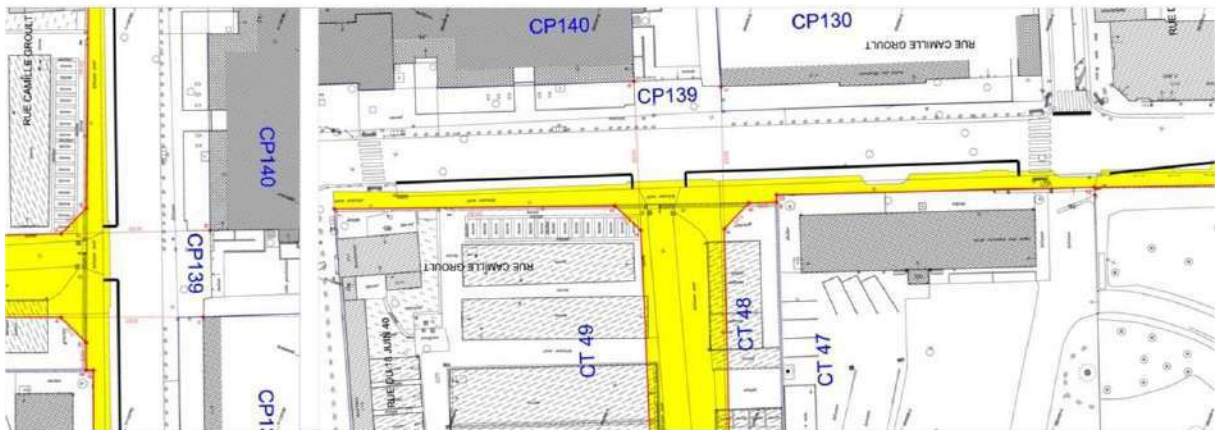
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



**PROLONGEMENT RUE DU DIX HUIT JUIN  
1940**

**C30**



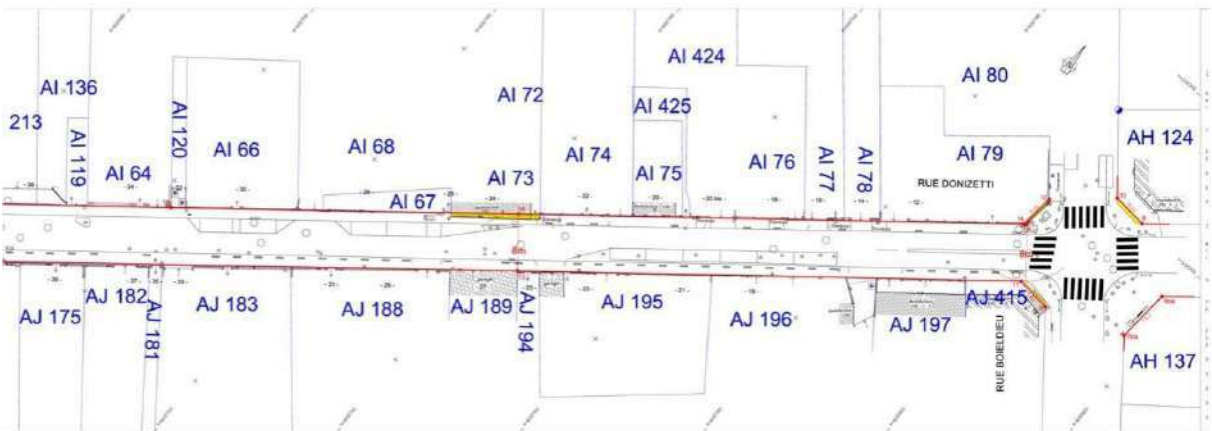
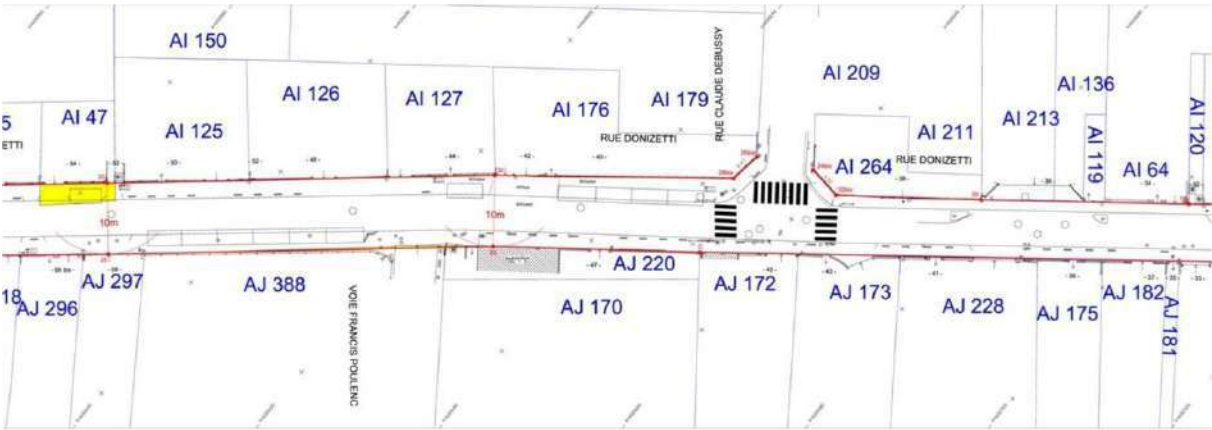
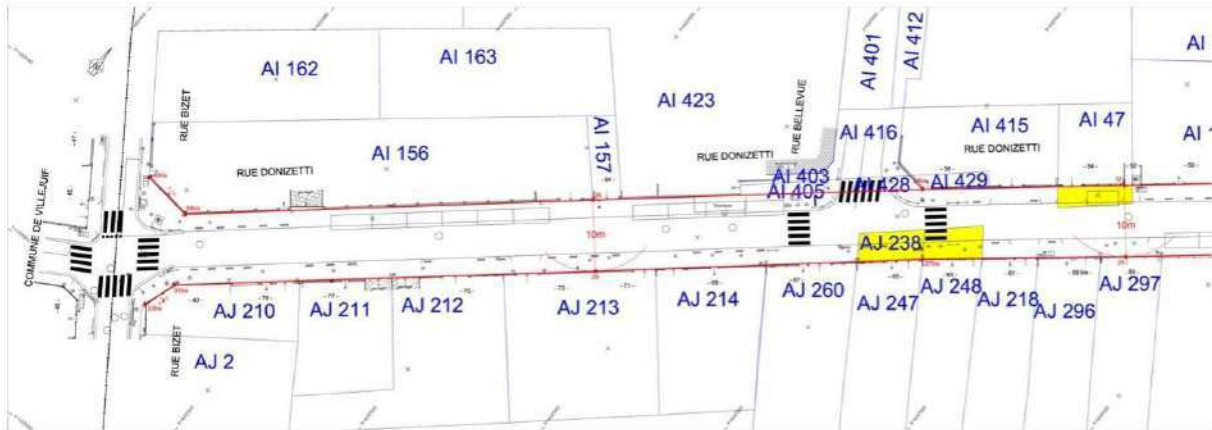
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE DONIZETTI

C31



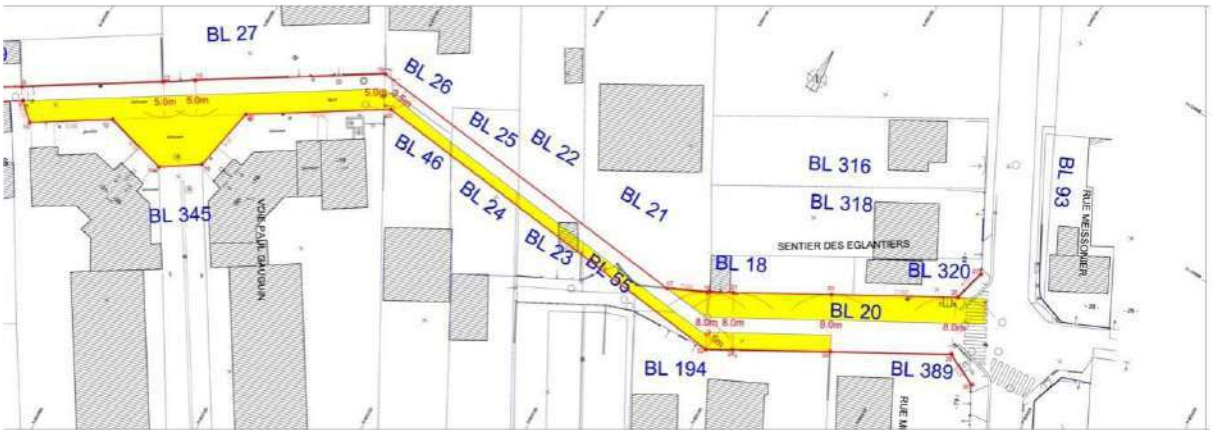
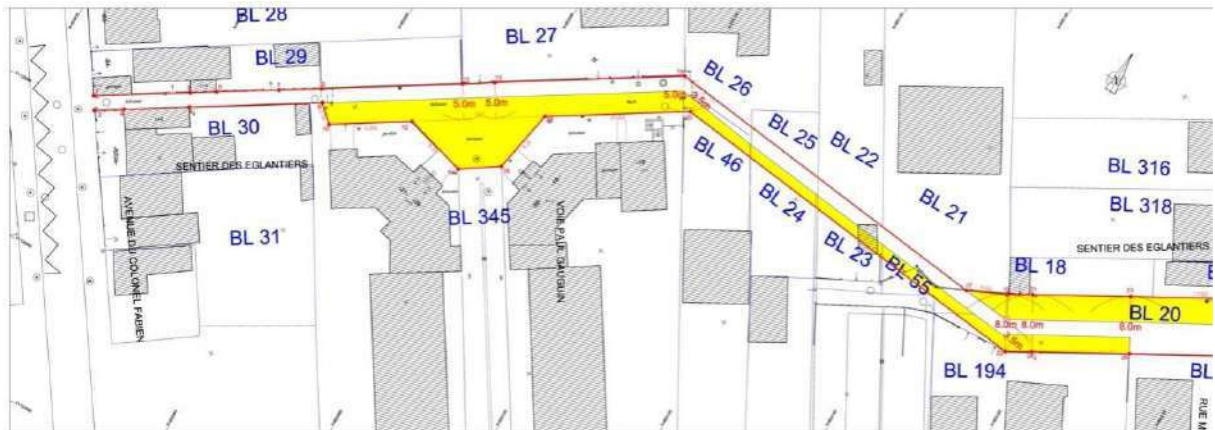
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



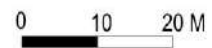
**SENTIER DES EGLANTIERS**

**C32**



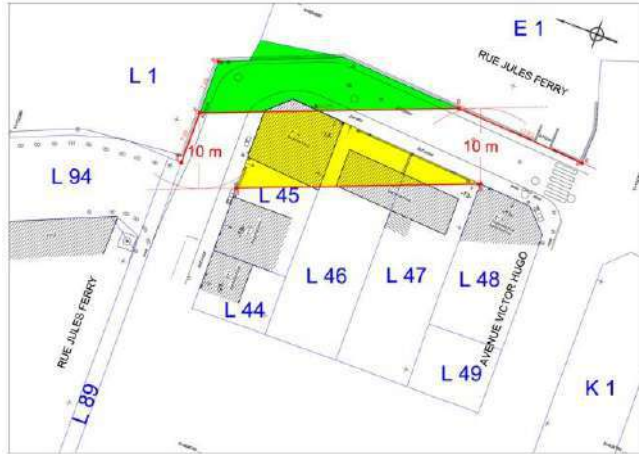
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



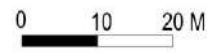
RUE JULES FERRY

C33



 EMPRISE RÉSERVÉE

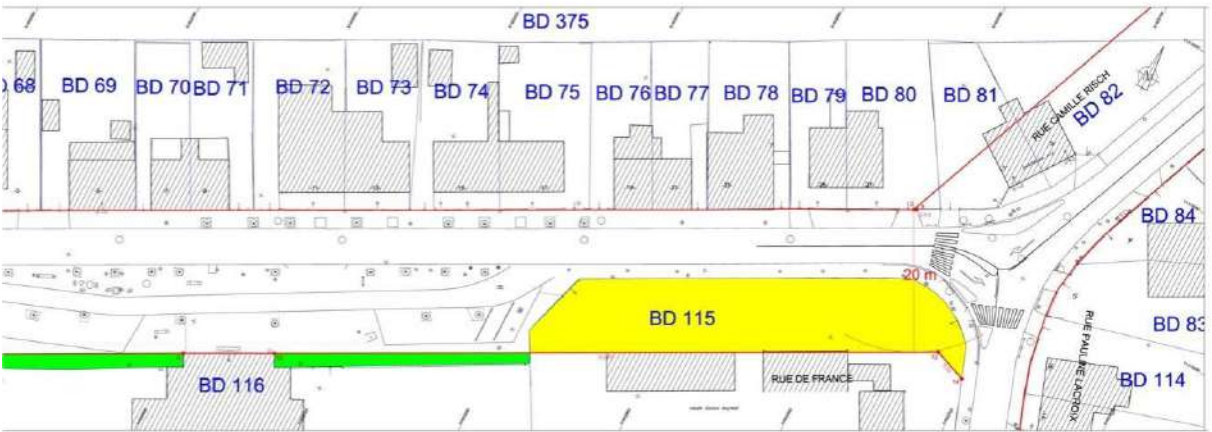
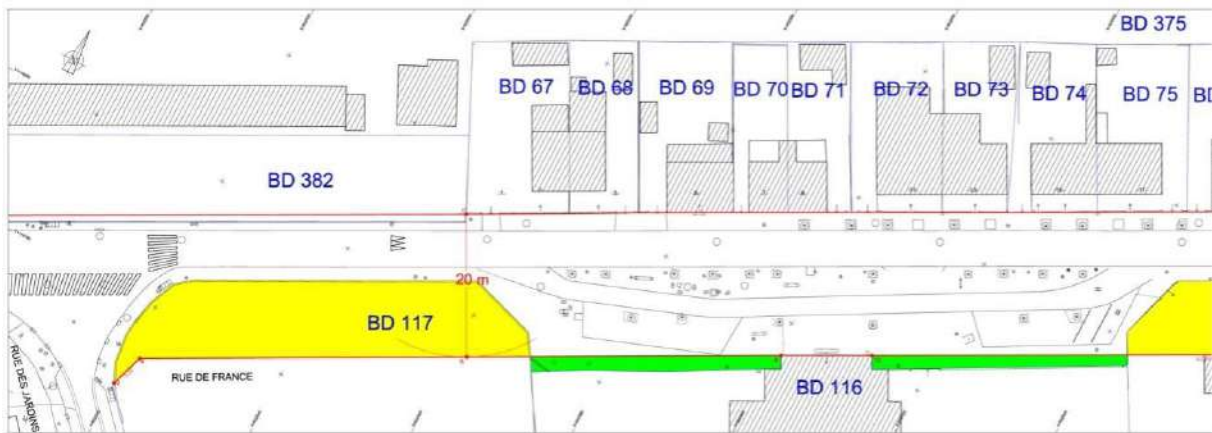
ÉCHELLE : 1/1 000





RUE DE FRANCE

C34



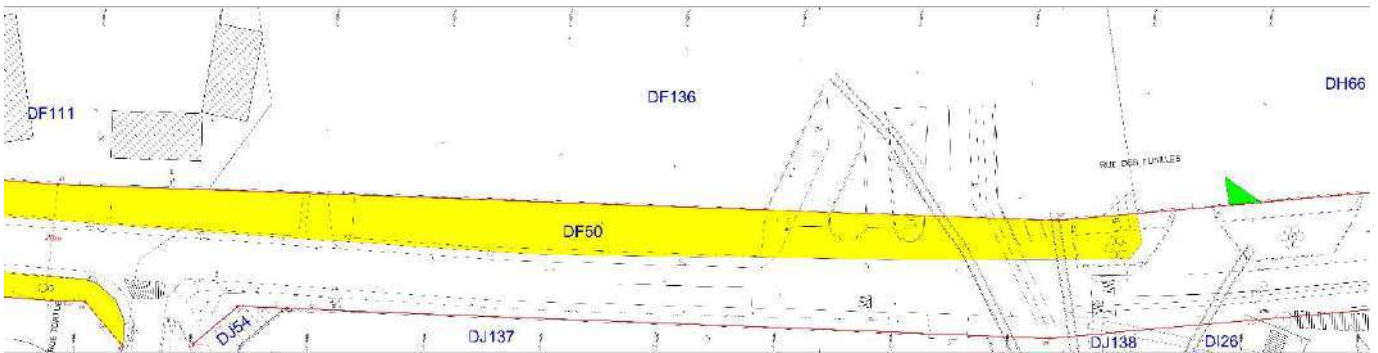
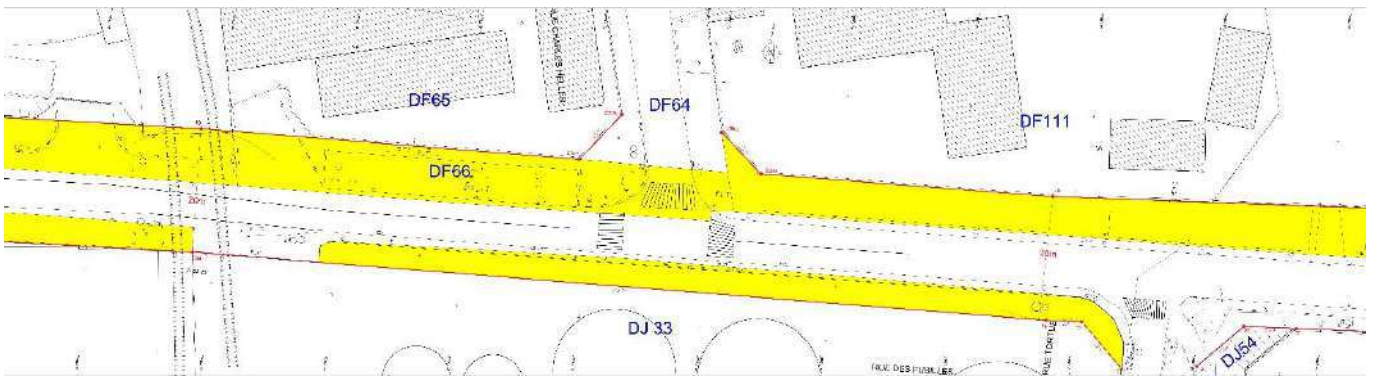
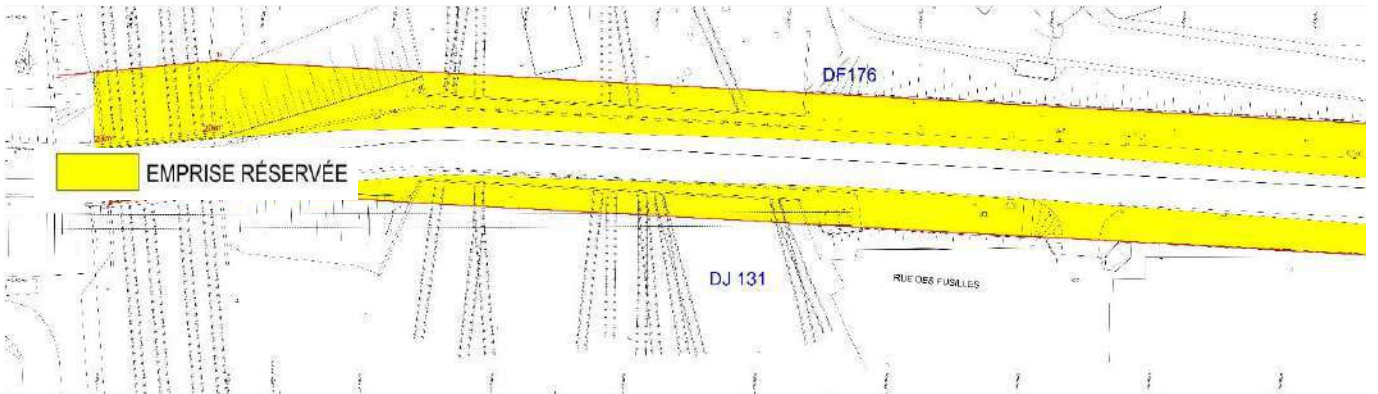
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



RUE DES FUSILLES (1/2)

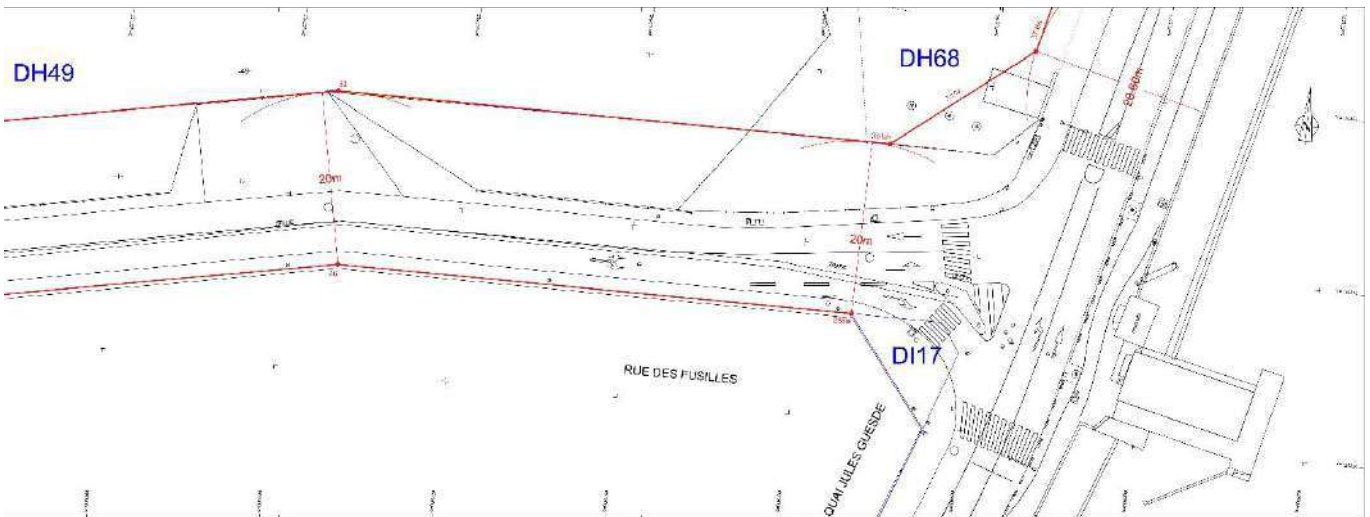
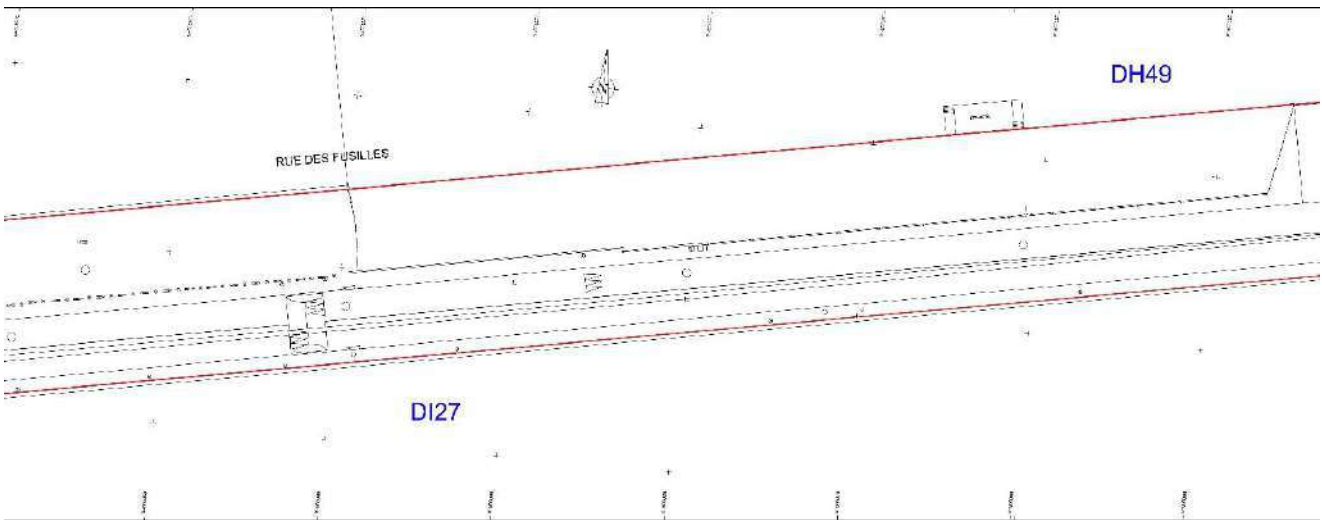
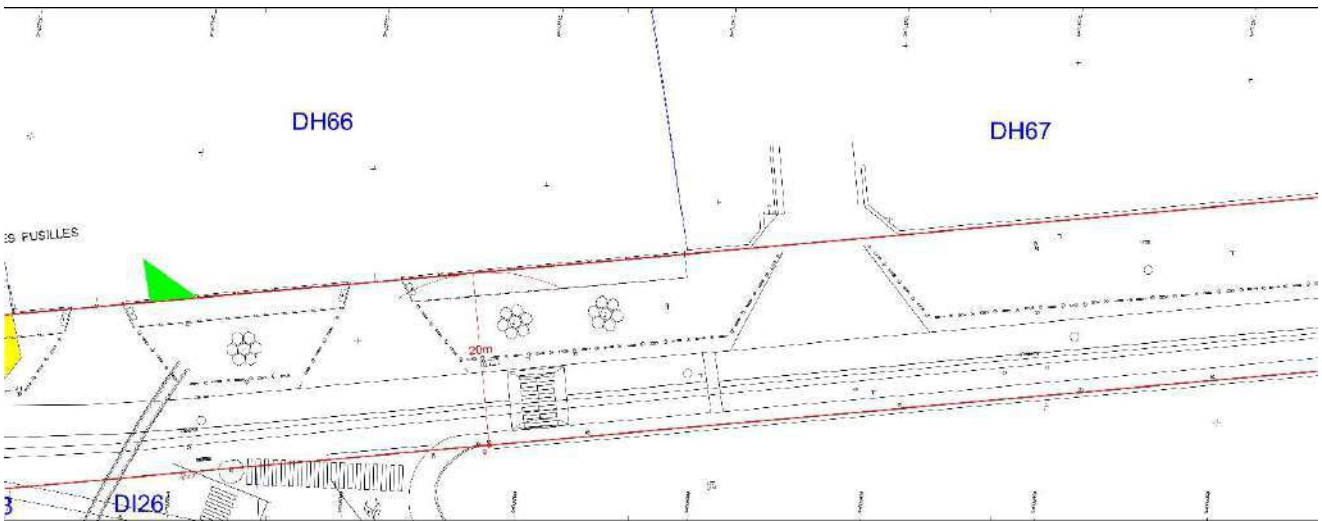
C35




EMPRISE RÉSERVÉE

RUE DES FUSILLES (2/2)

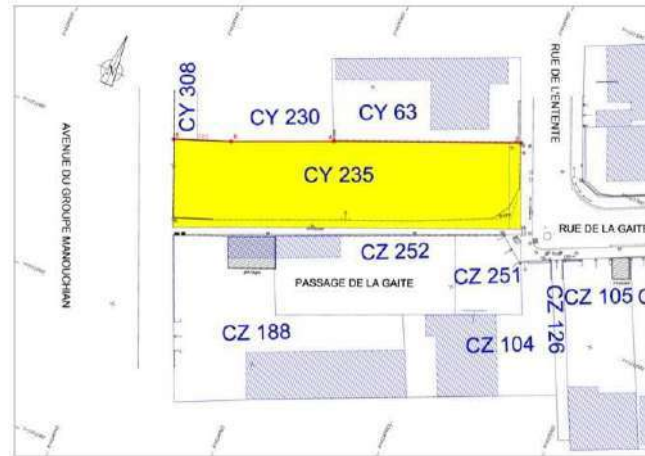
C35



 EMPRISE RÉSERVÉE

**PASSAGE DE LA GAITE**


**C36**



 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

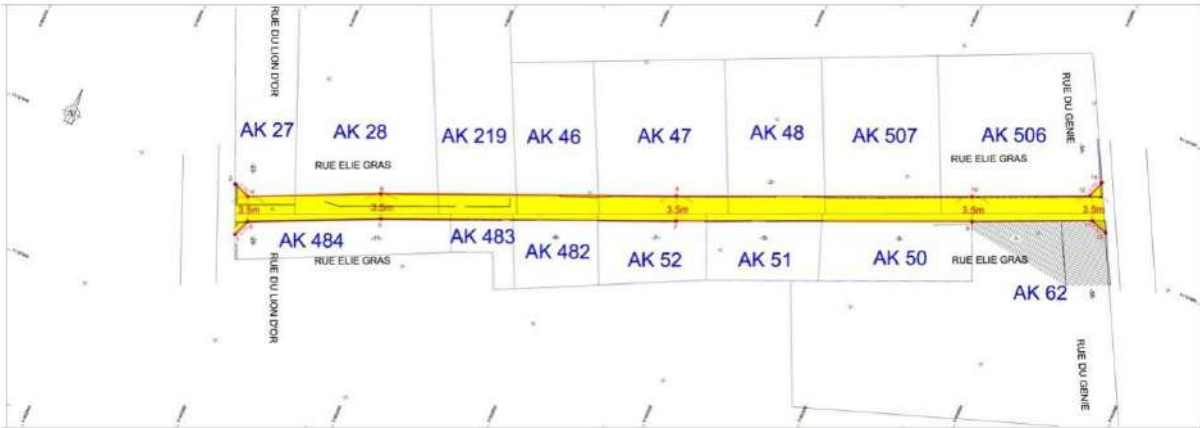
0 10 20 M





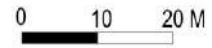
**VOIE ELIE GRAS**

**C38**



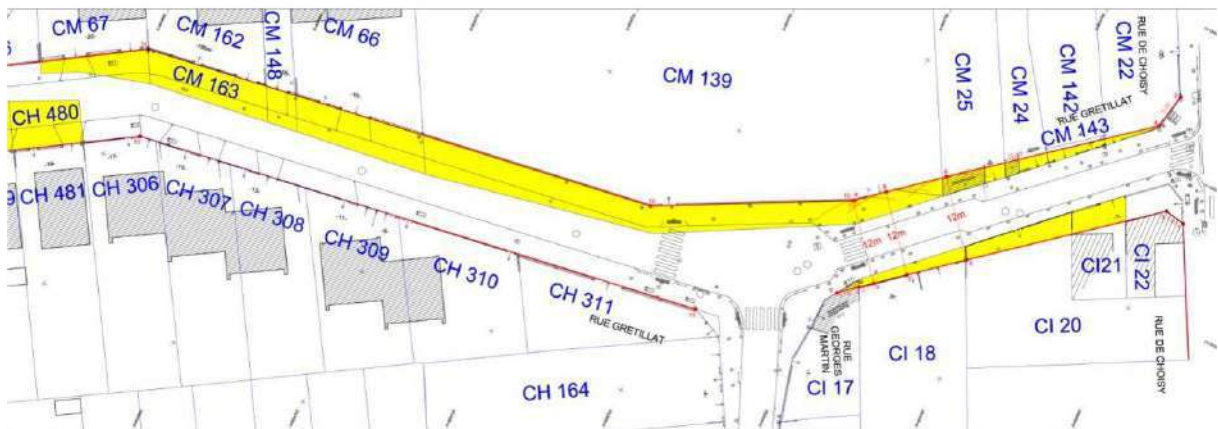
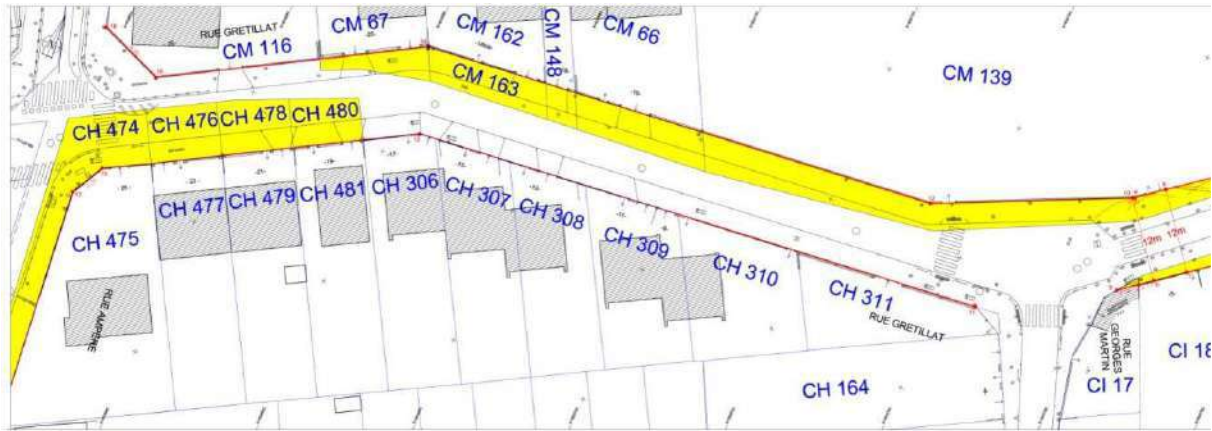
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



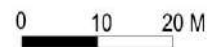
RUE GRETILLAT

C39



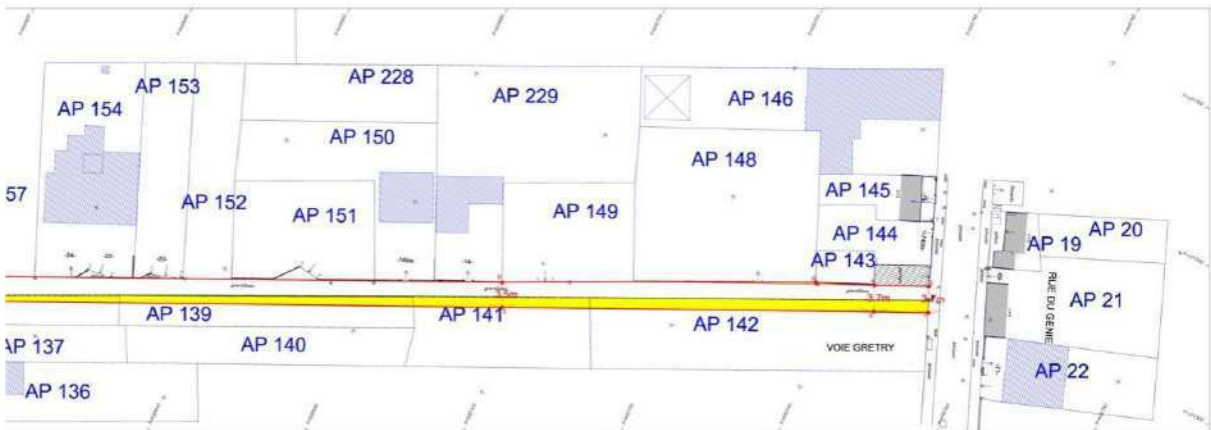
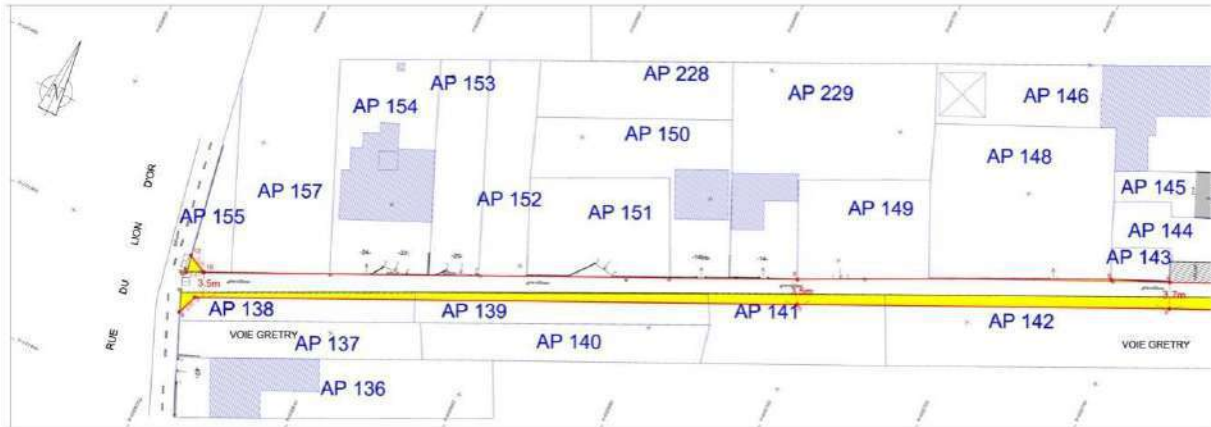
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



**VOIE GRETRY**


**C40**



 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

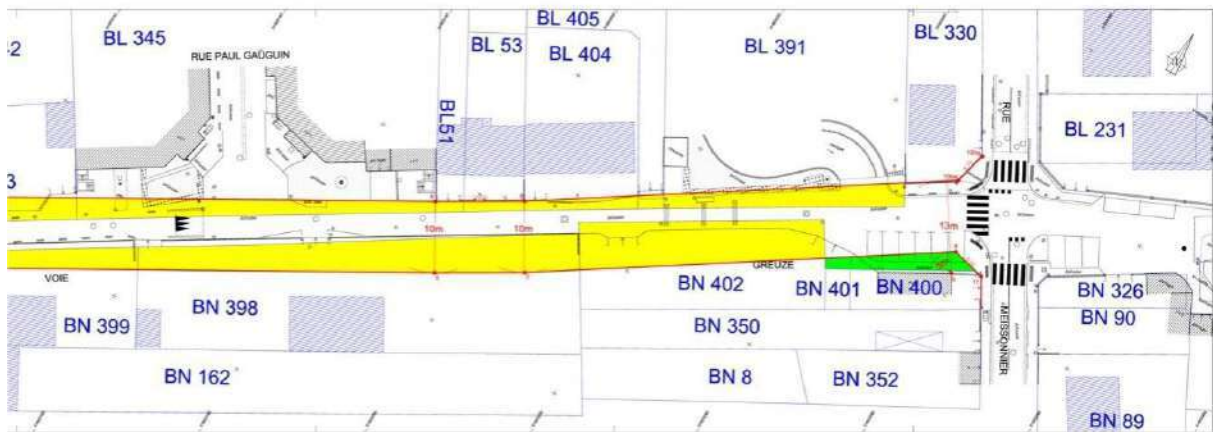
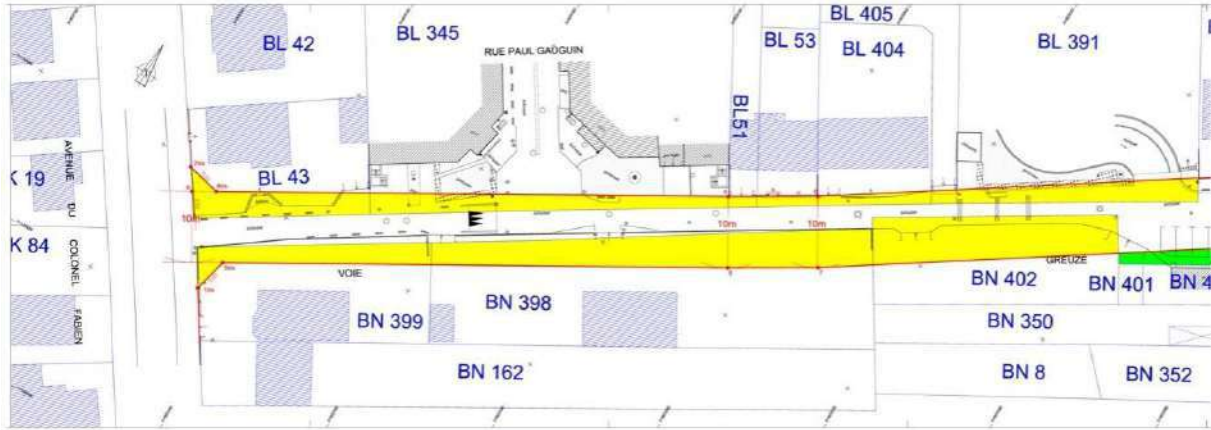
0 10 20 M





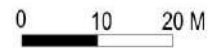
VOIE GREUZE (1/3)

C41



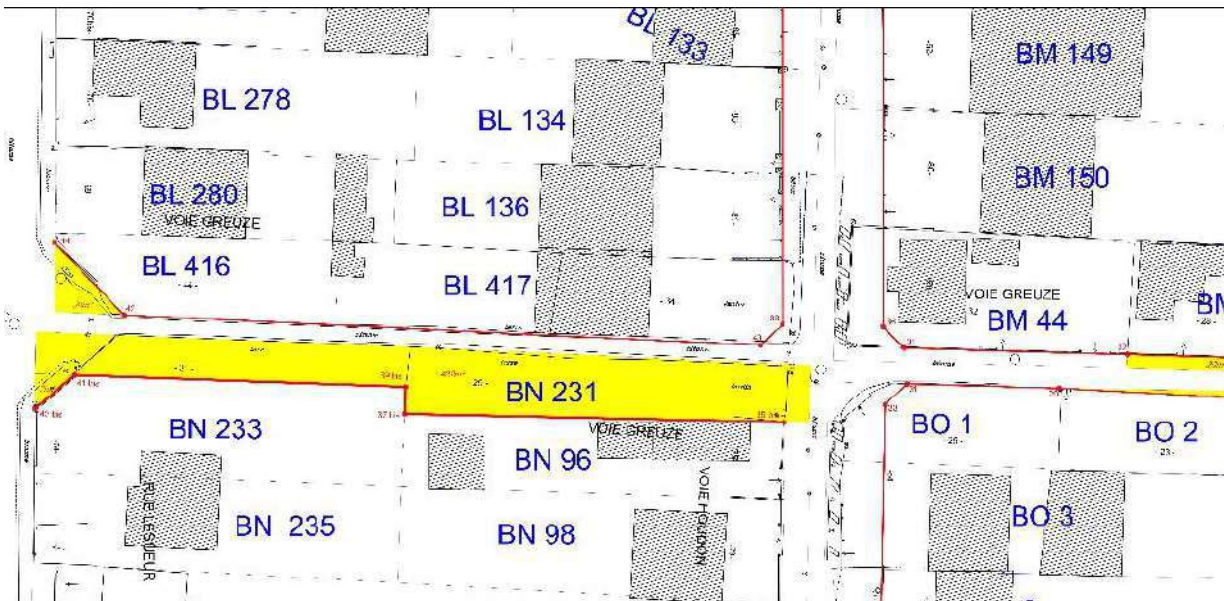
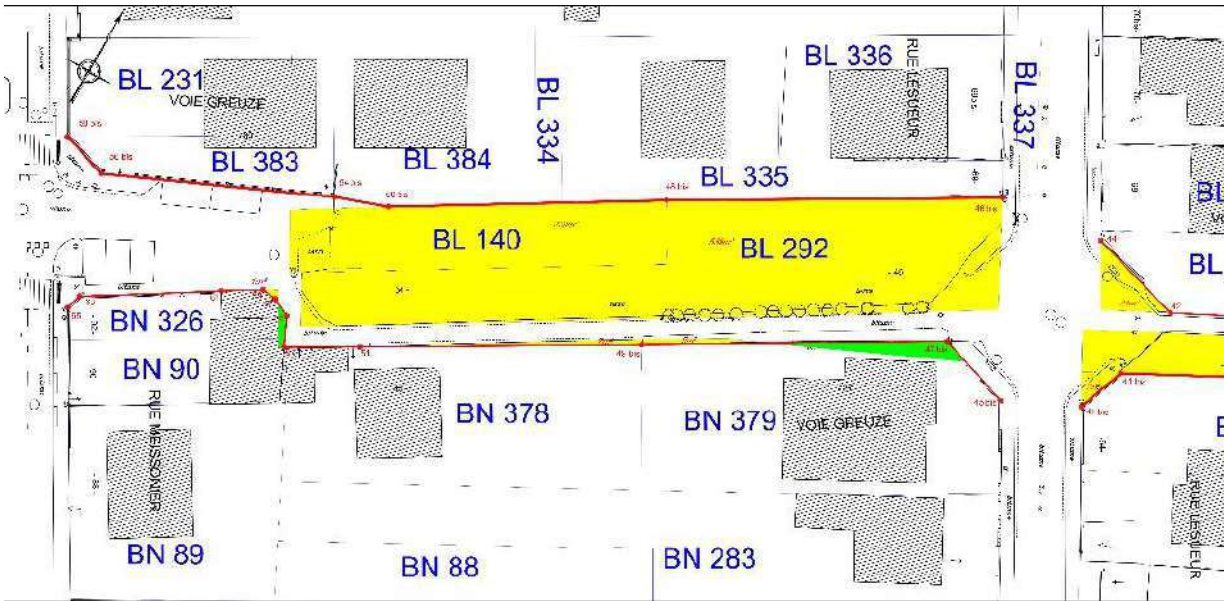
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



VOIE GREUZE (2/3)

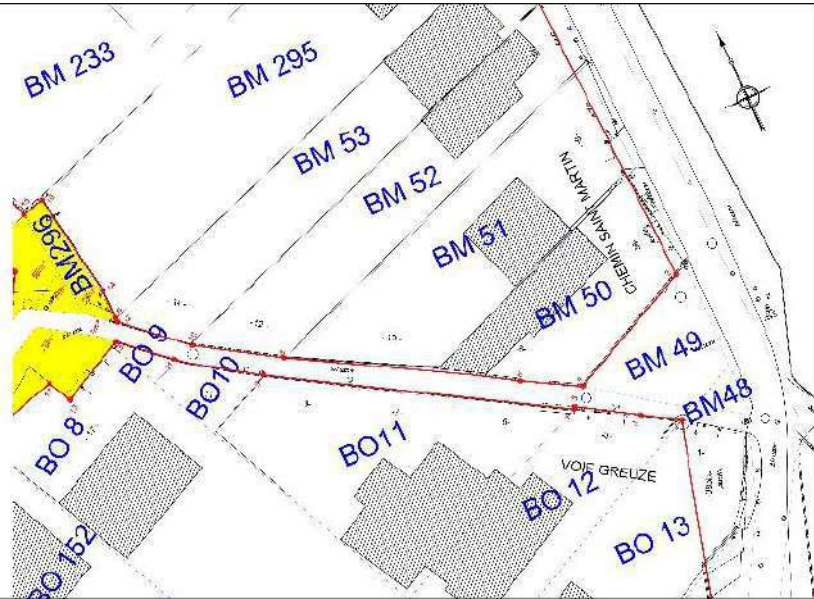
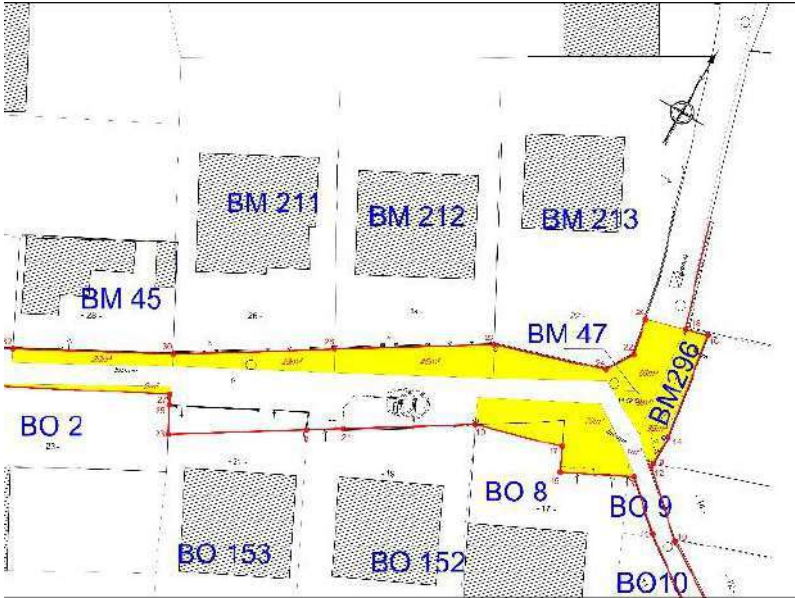
C41



EMPRISE RÉSERVÉE

**VOIE GREUZE (3/3)**

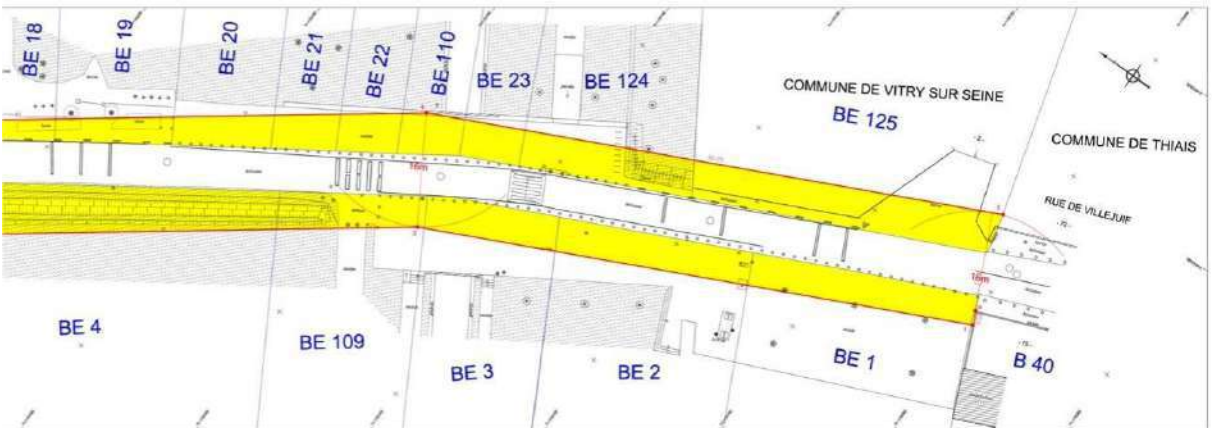
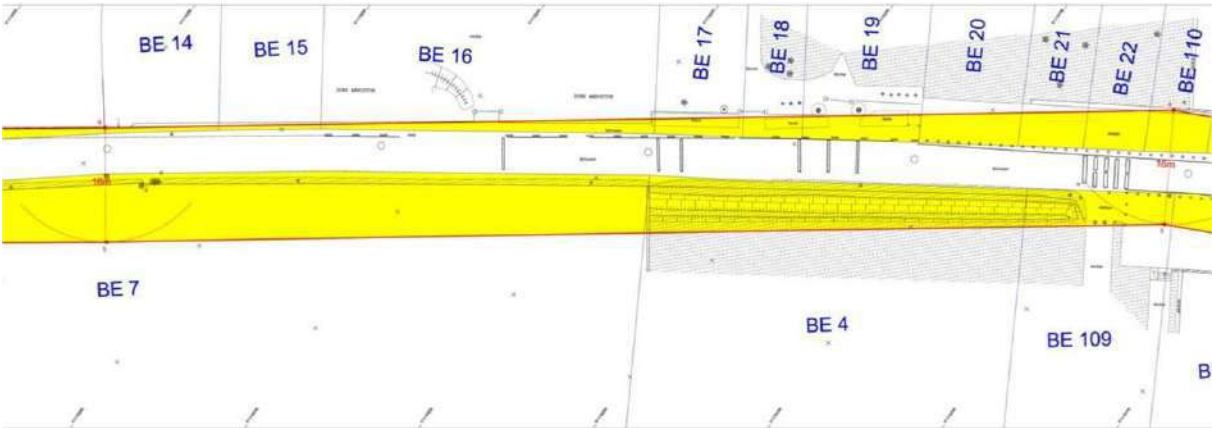
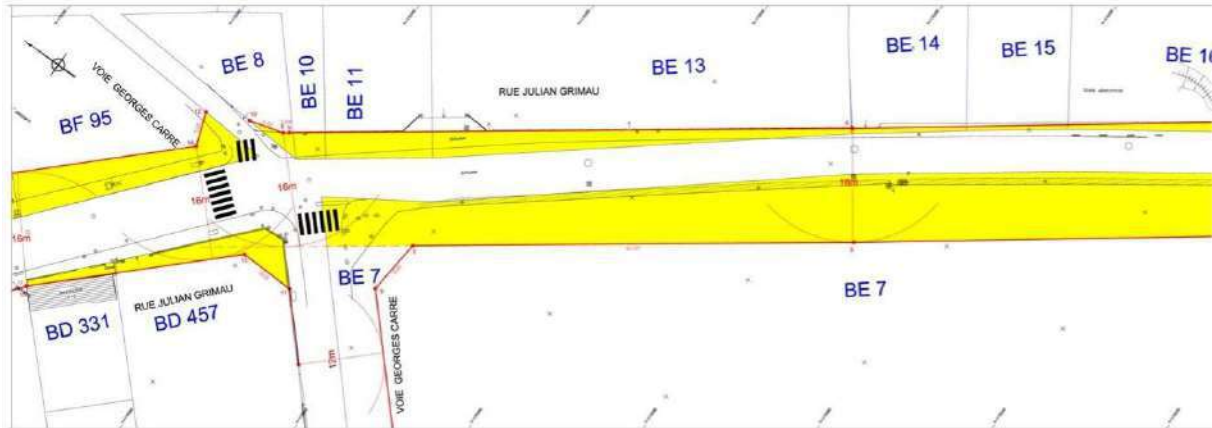
**C41**



 EMPRISE RÉSERVÉE

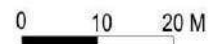
RUE JULIAN GRIMAU (1/4)

C42



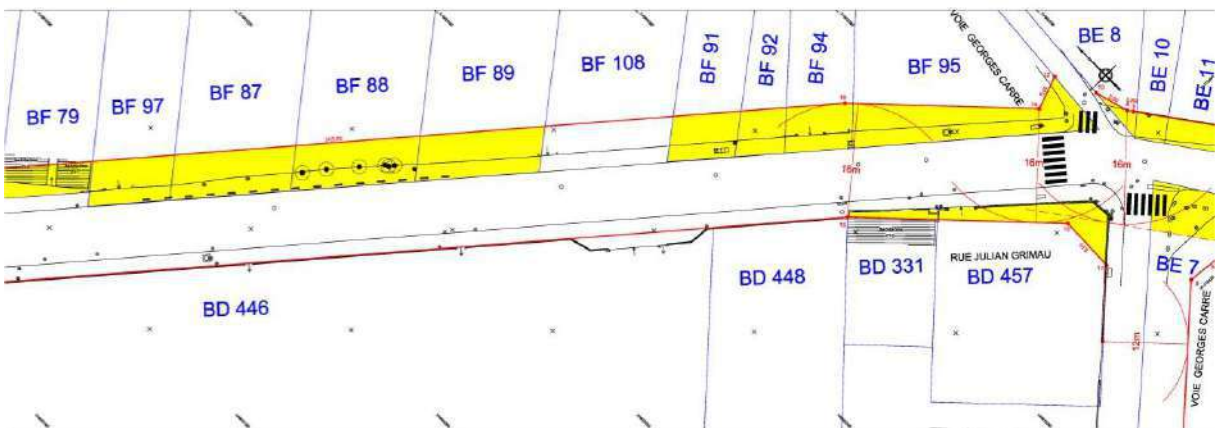
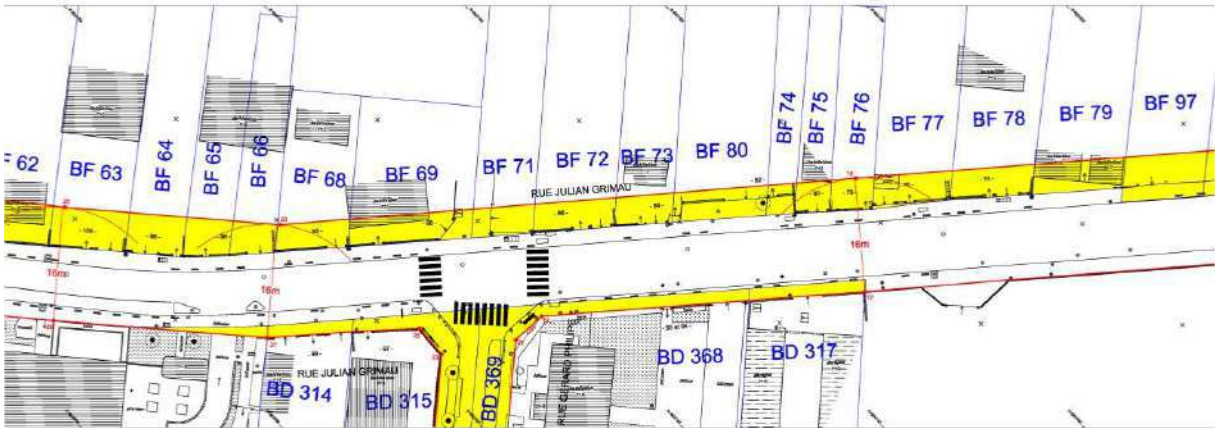
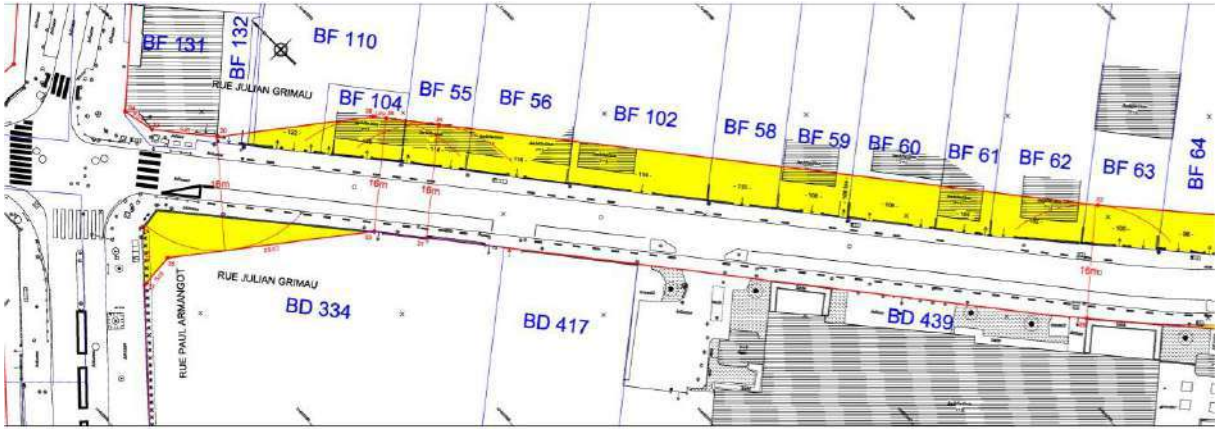
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



RUE JULIAN GRIMAU (2/4)

C42



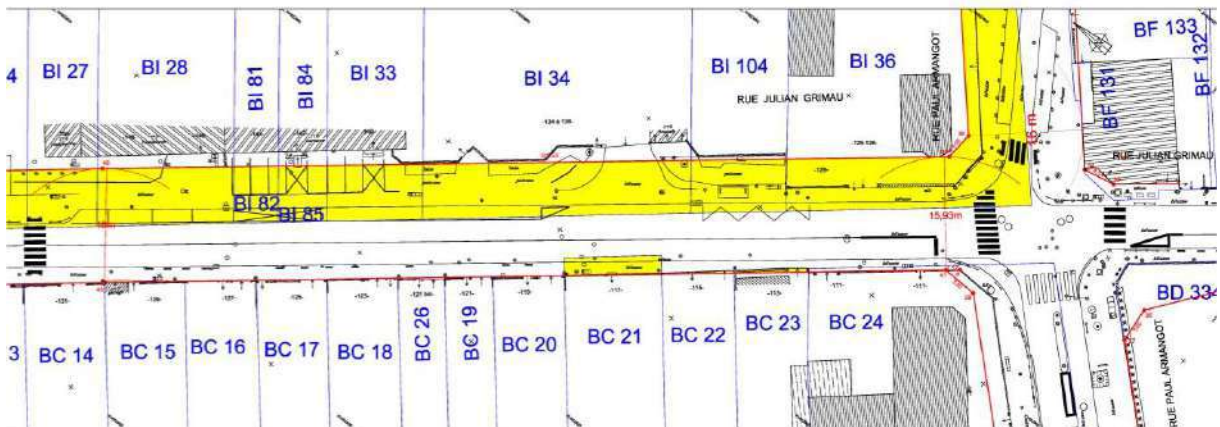
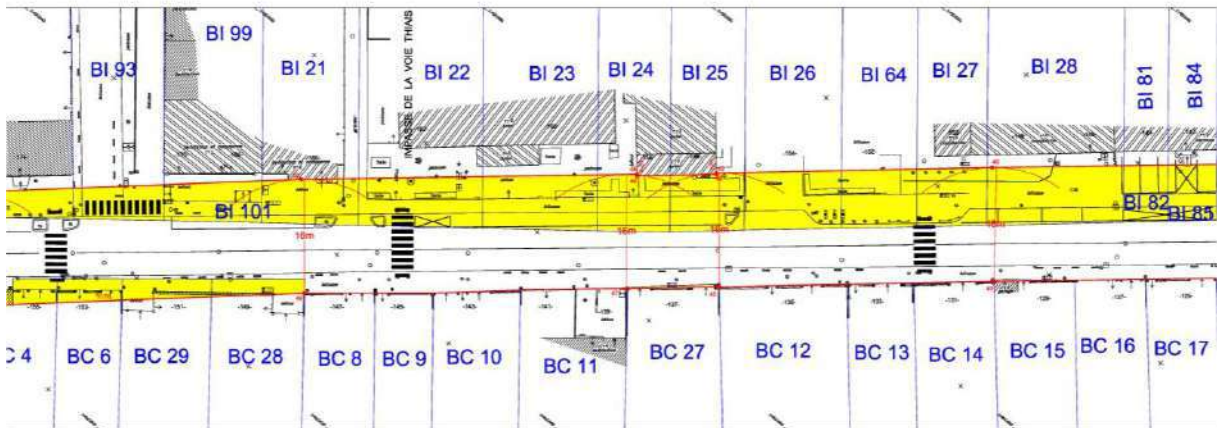
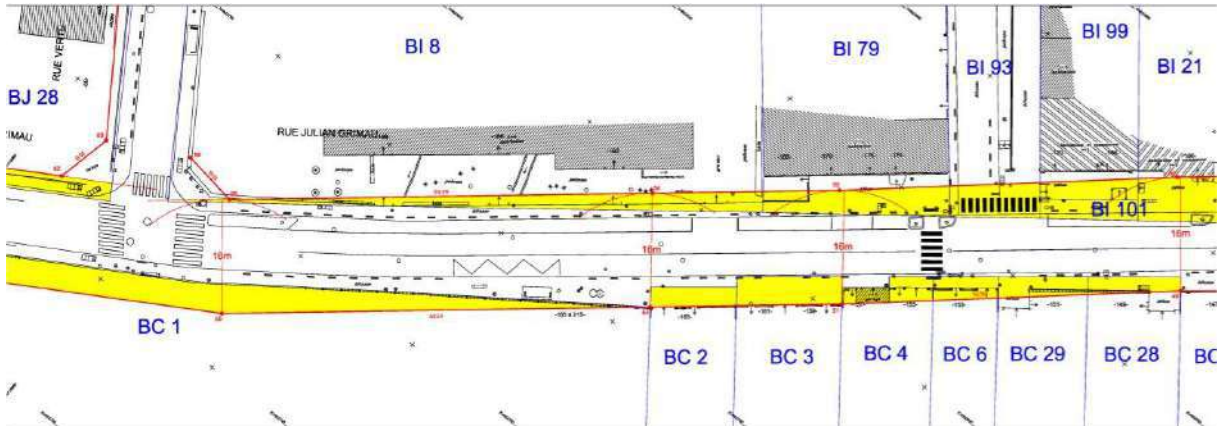
 EMPRISE RÉSERVÉE


ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

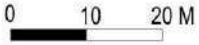
RUE JULIAN GRIMAU (3/4)

C42



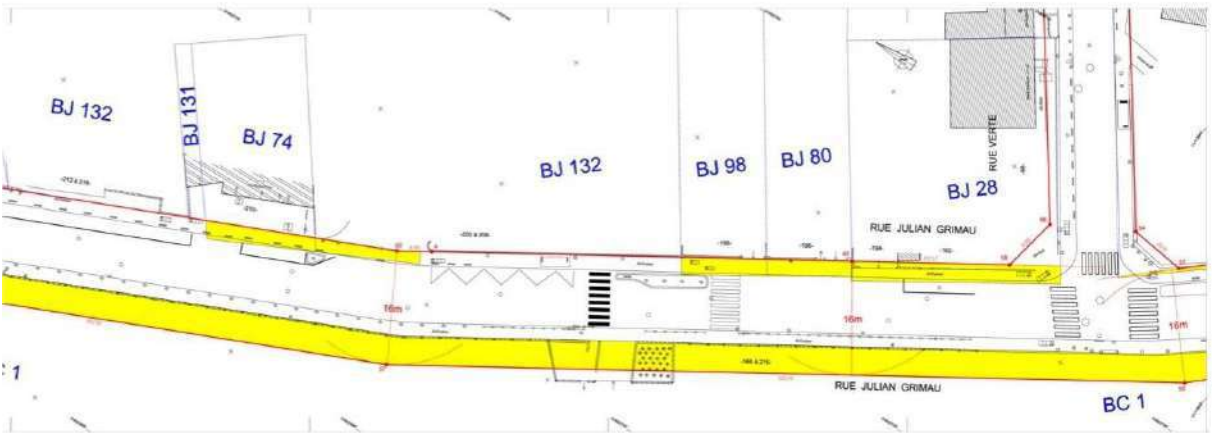
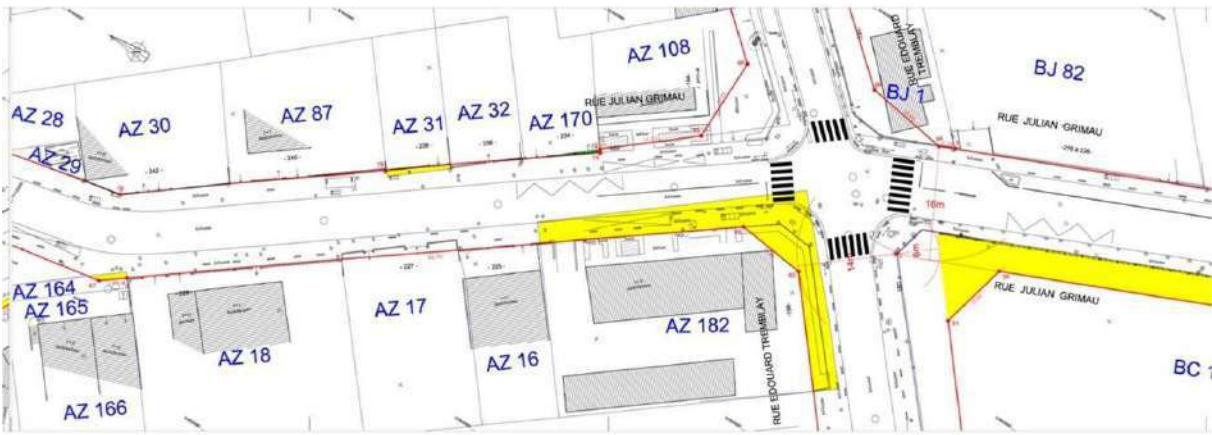
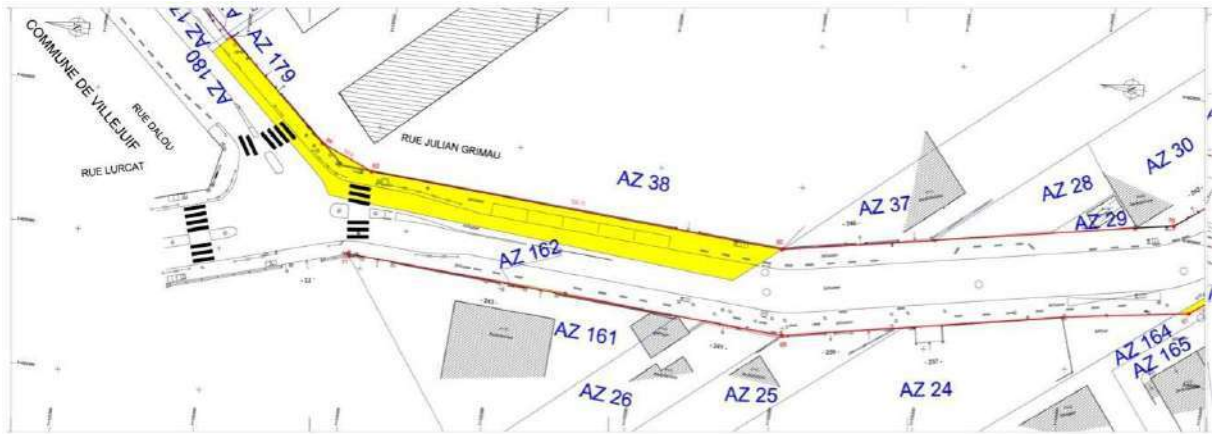
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



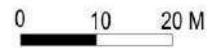
RUE JULIAN GRIMAU (4/4)

C42



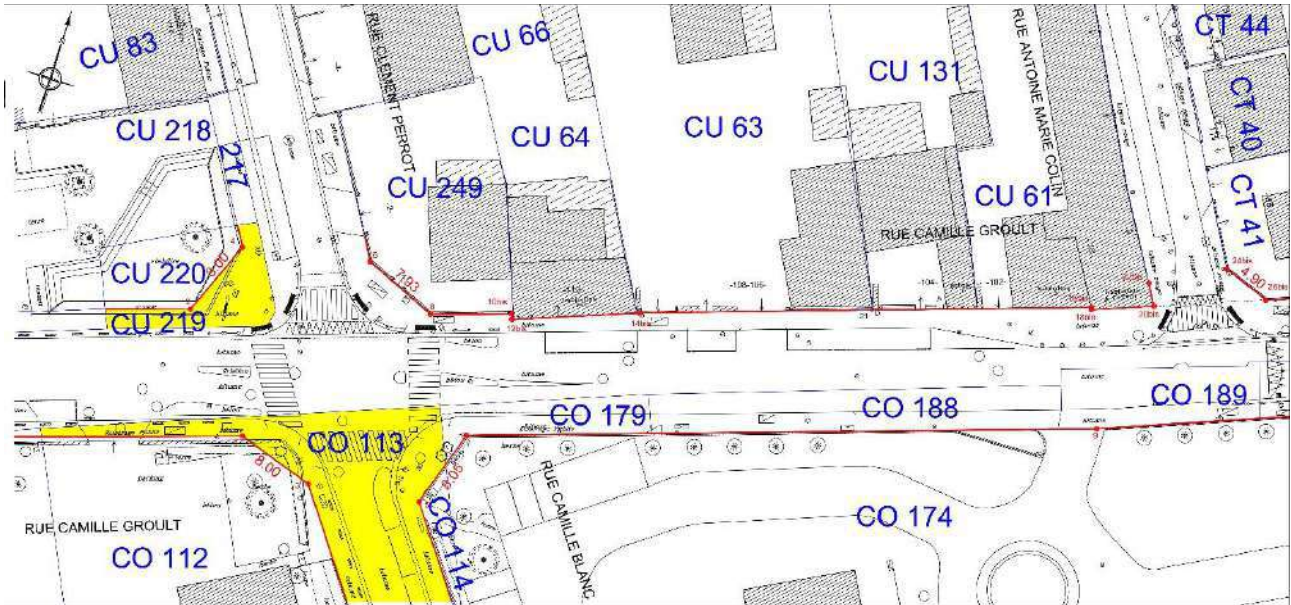
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



RUE CAMILLE GROULT

C43



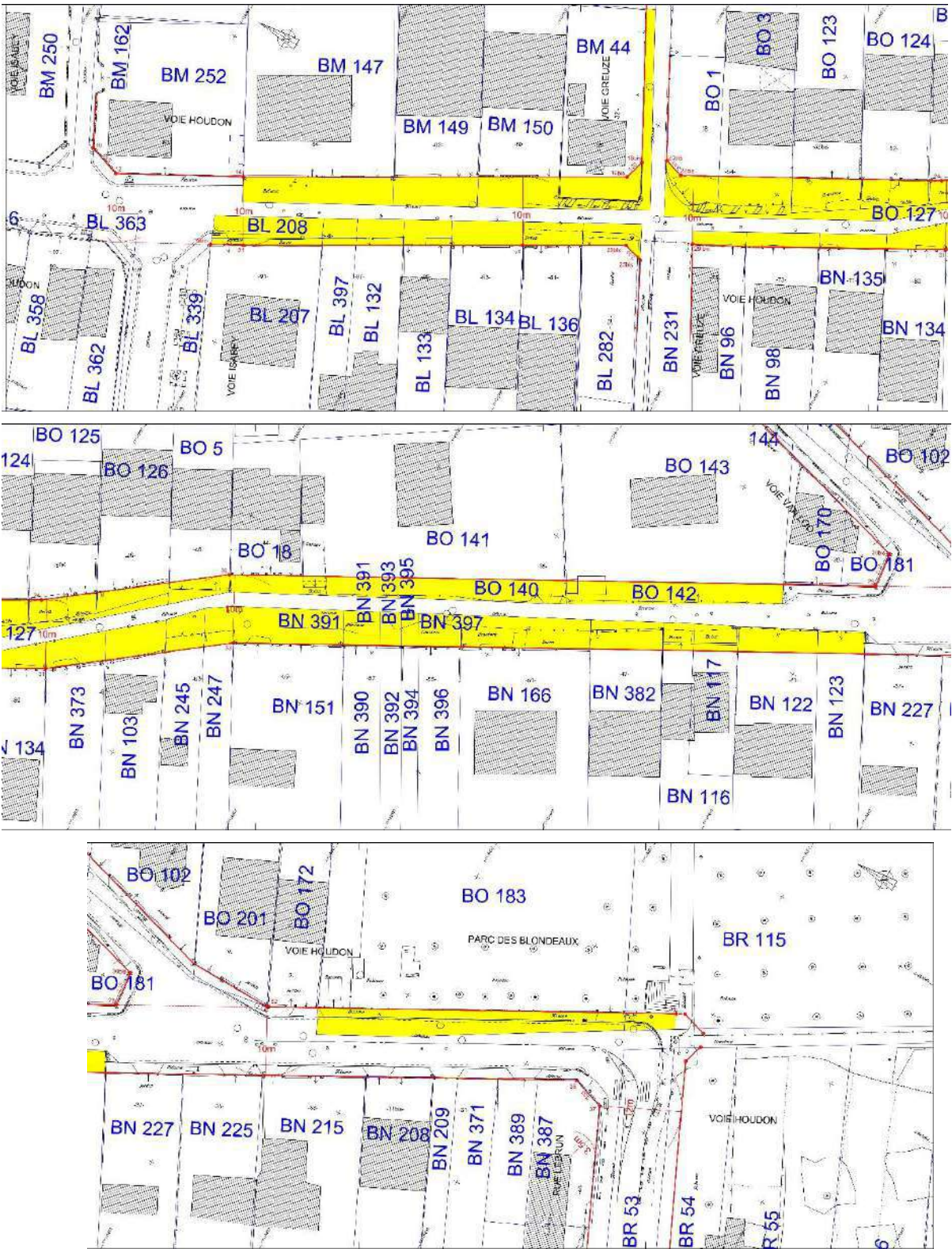
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



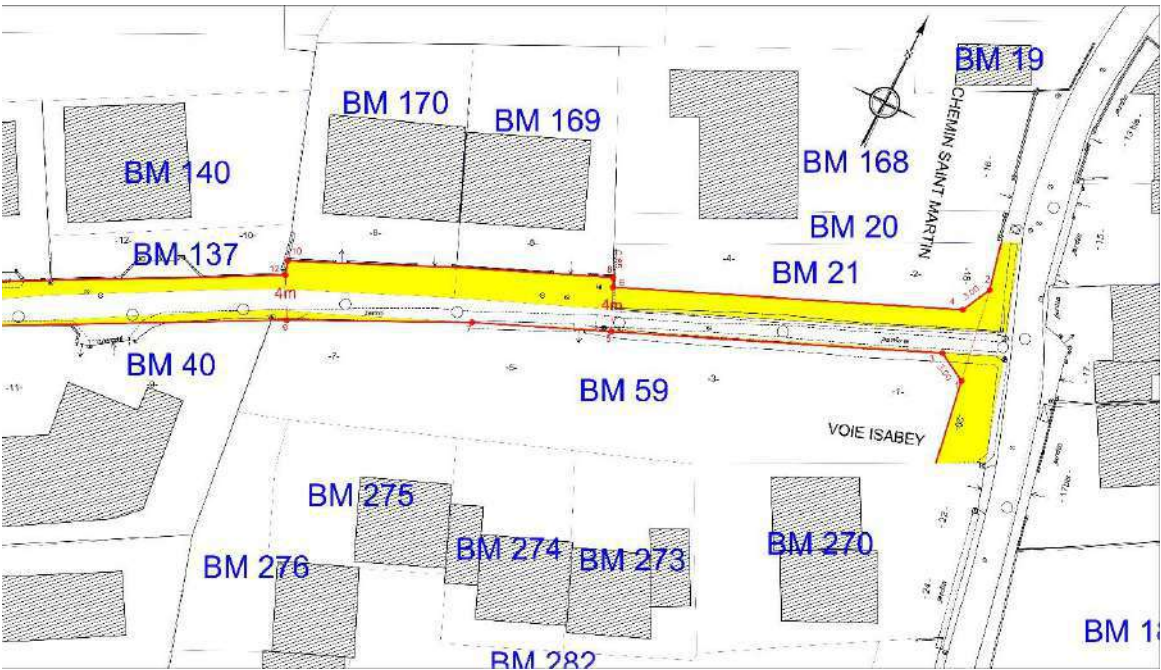
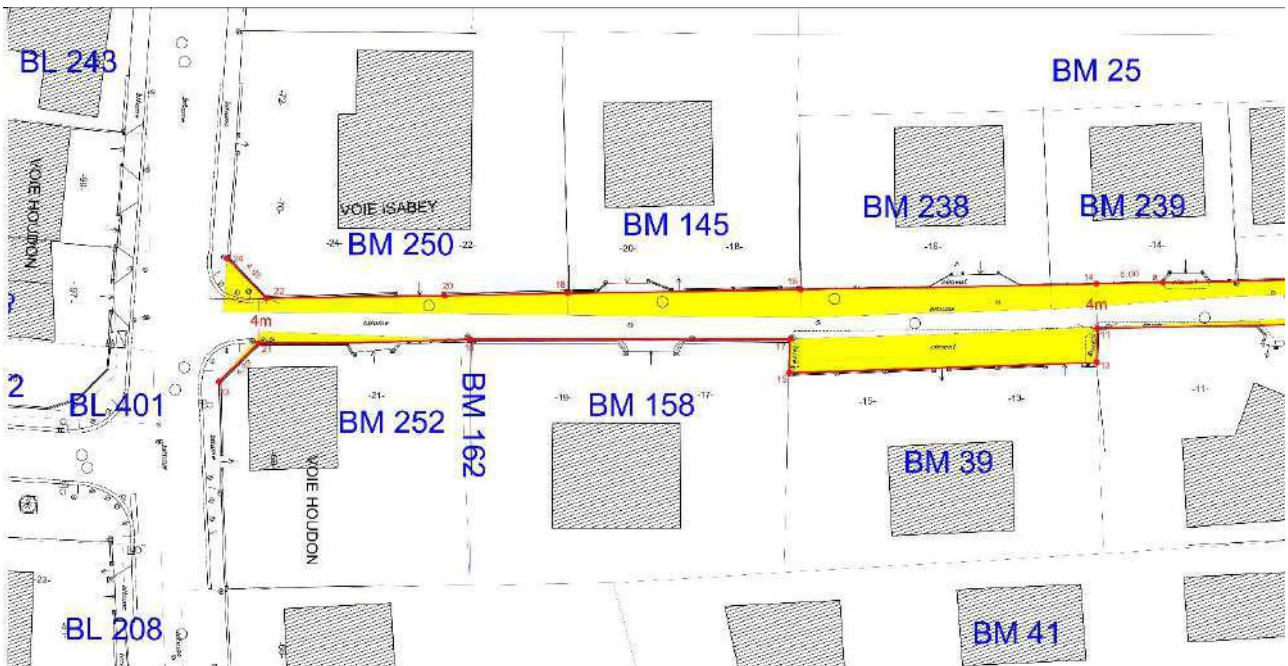
RUE HOUDON

C44



VOIE ISABEY

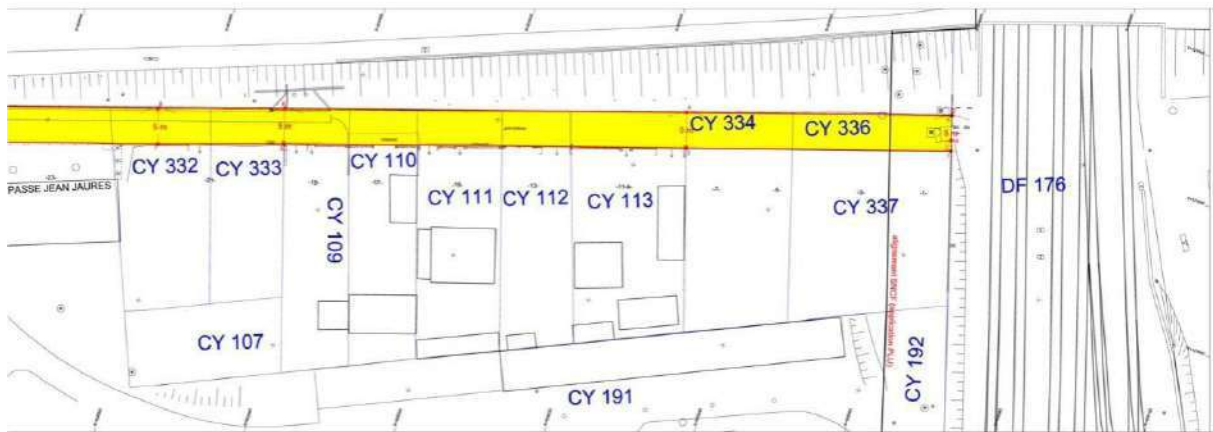
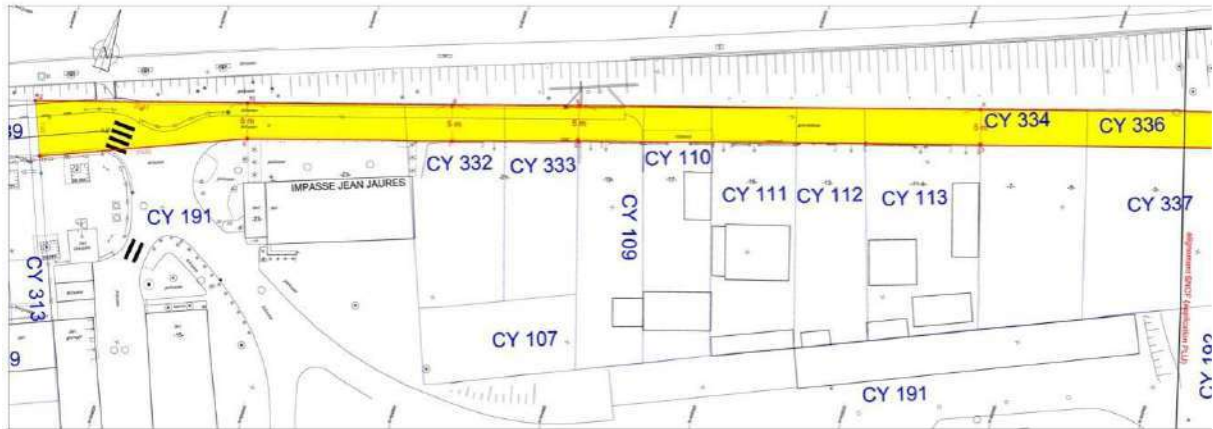
C45




 EMPRISE RÉSERVÉE

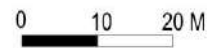
IMPASSE JEAN JAURES

C46



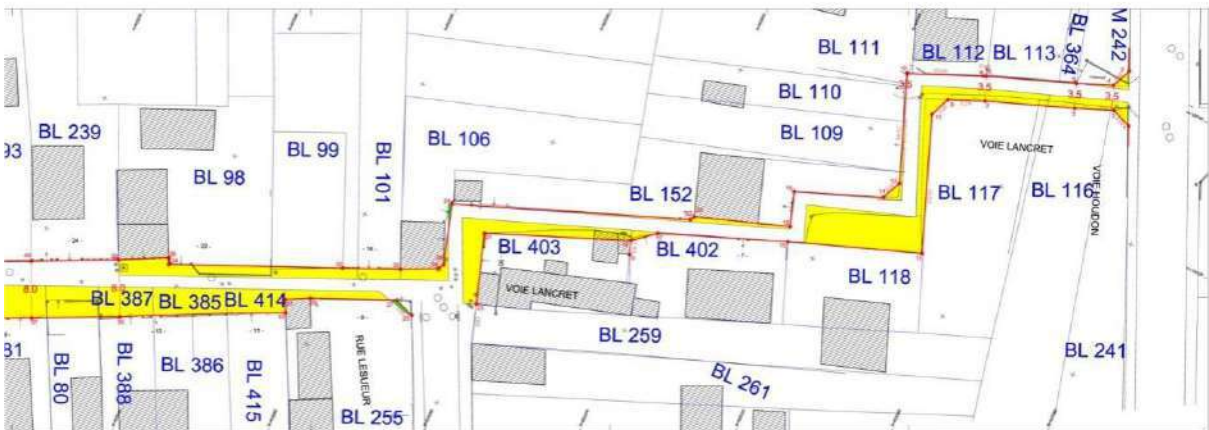
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



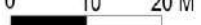
VOIE LANCRET

C47



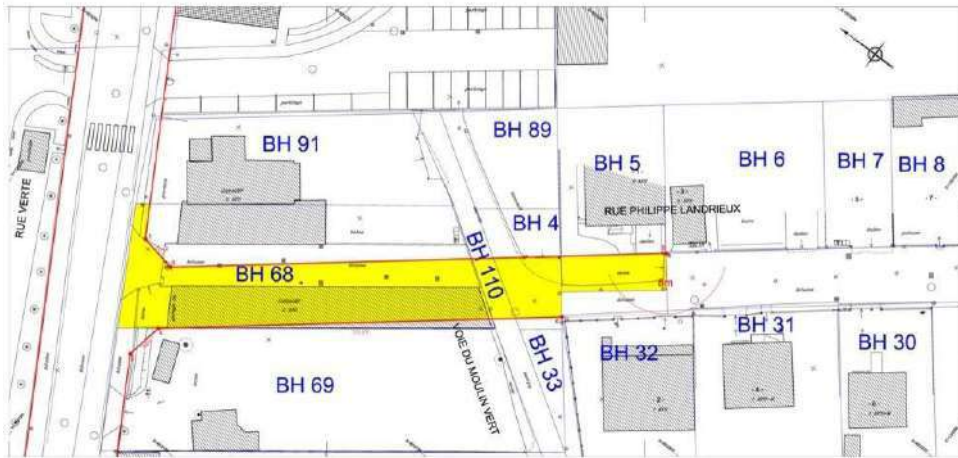
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M 

RUE PHILIPPE LANDRIEUX

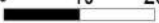
C48



 EMPRISE RÉSERVÉE

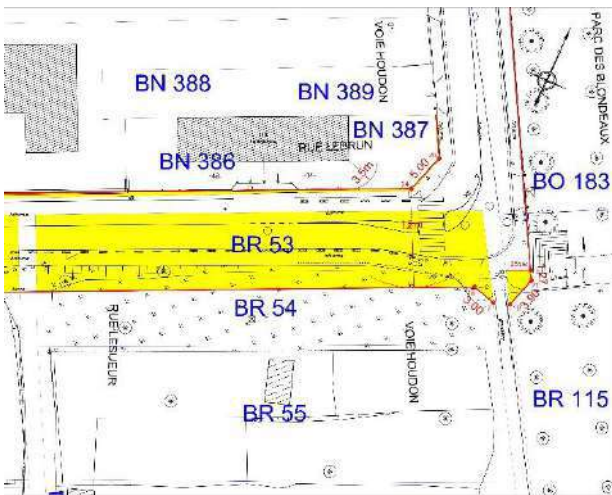
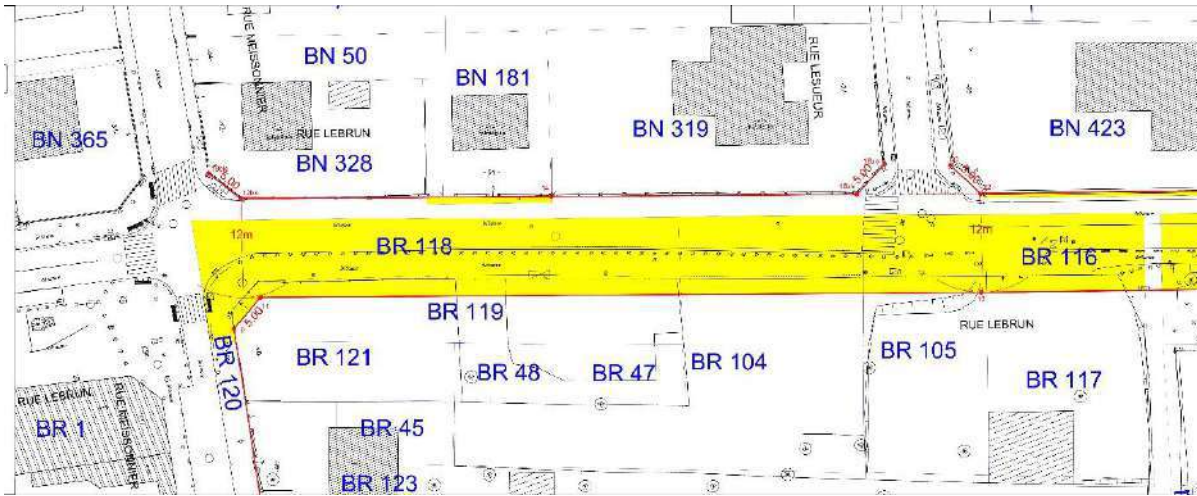
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M



RUE LEBRUN

C49

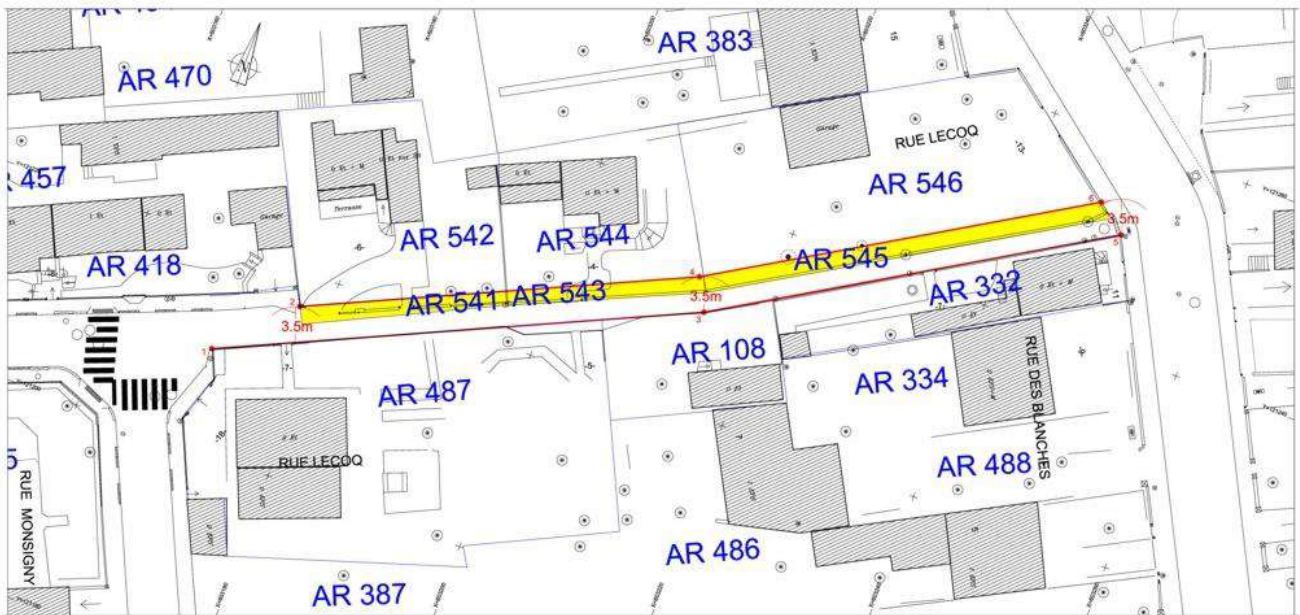
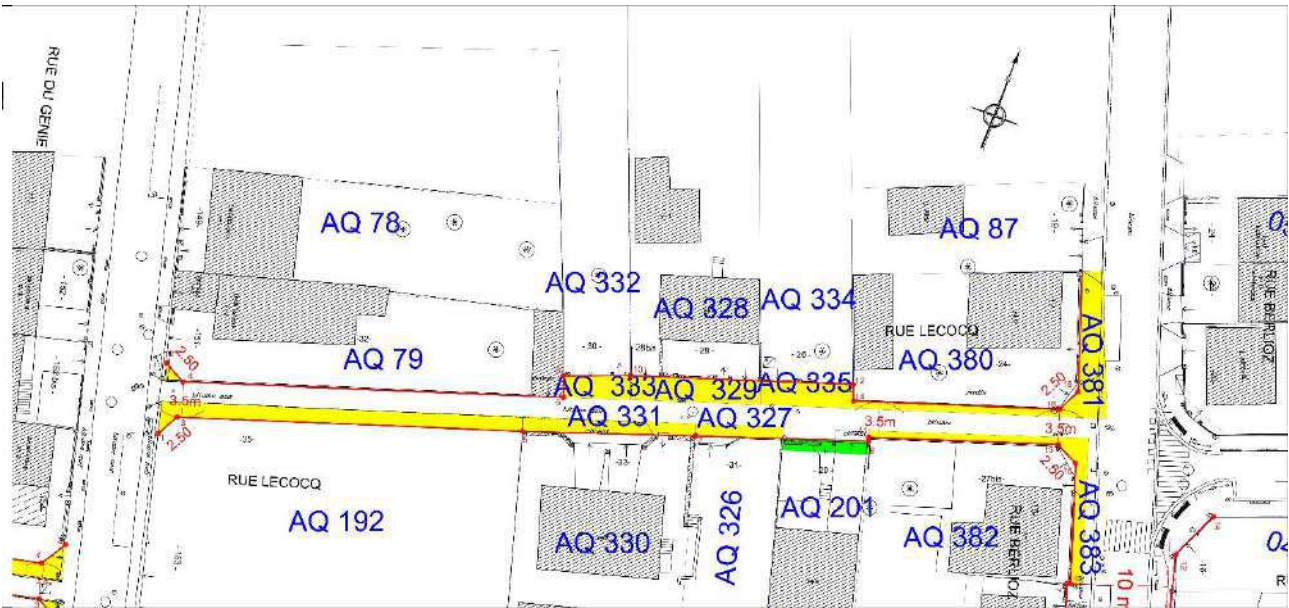


 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

VOIE LECOCCQ

C50

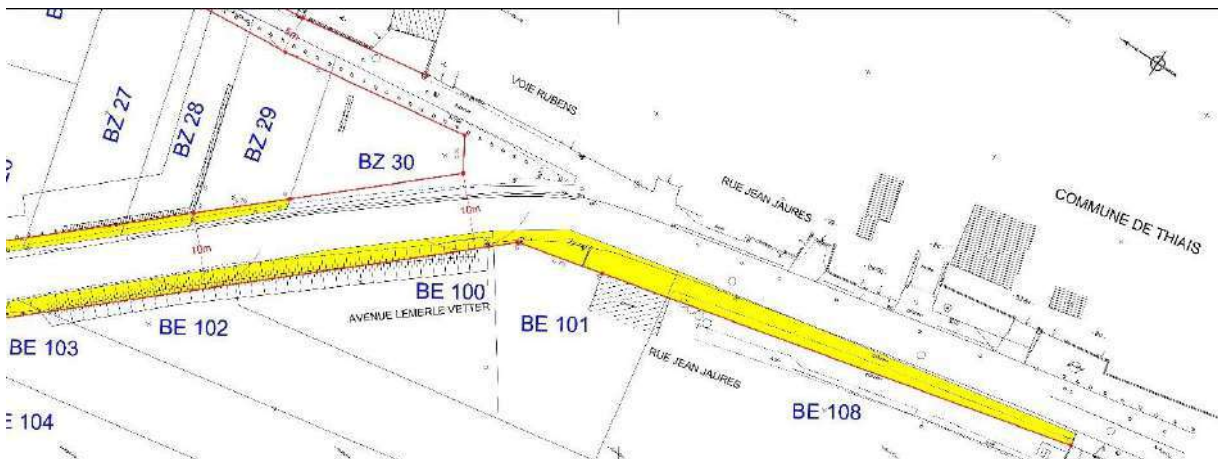
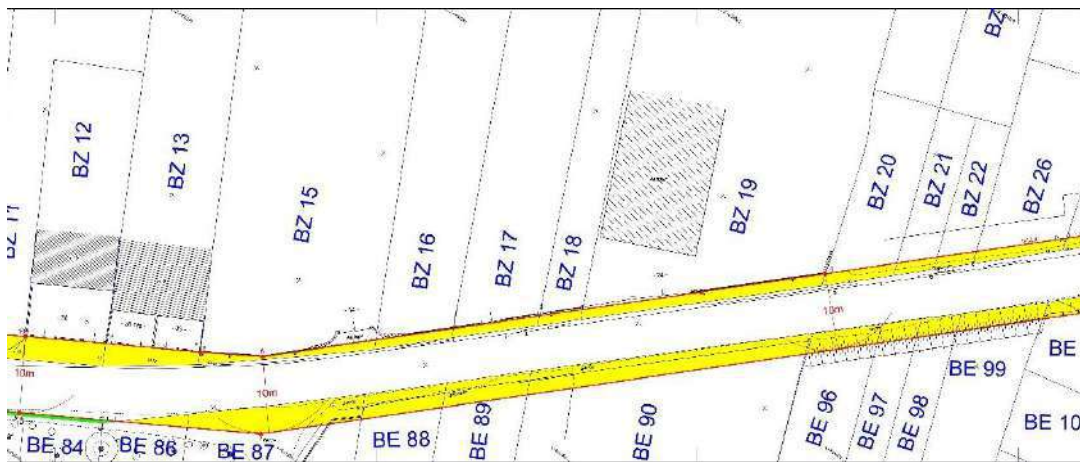
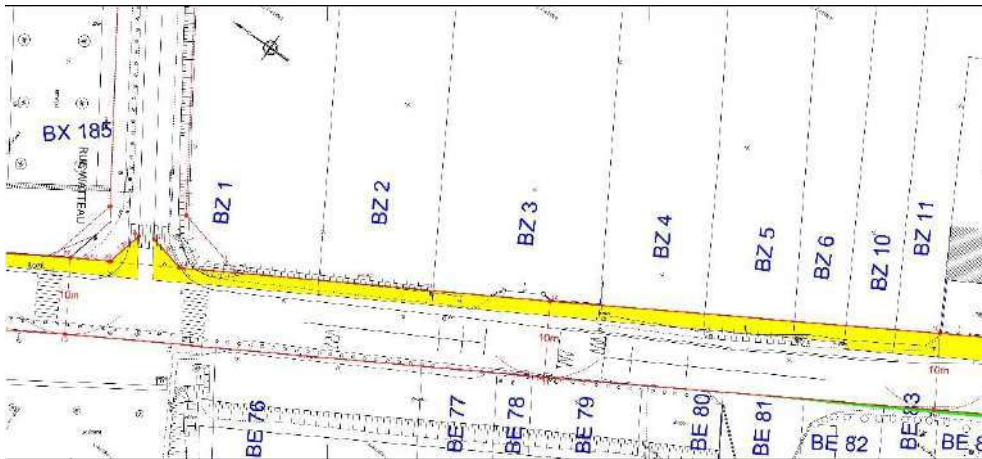


 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

AVENUE LEMERLE VETTER (1/3)

C51

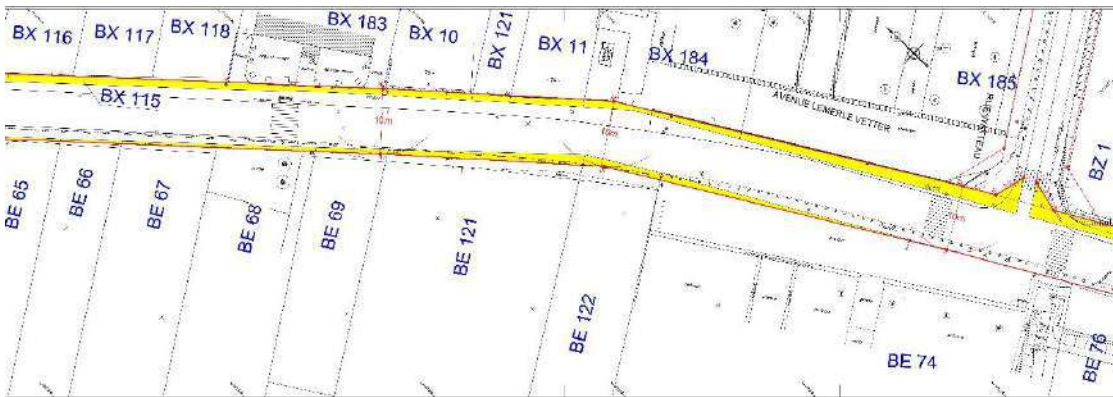
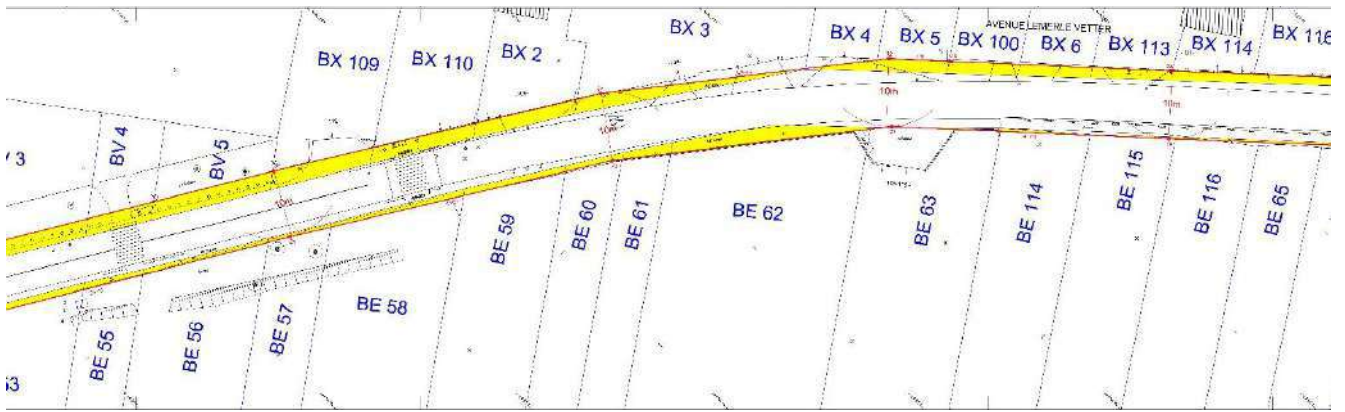
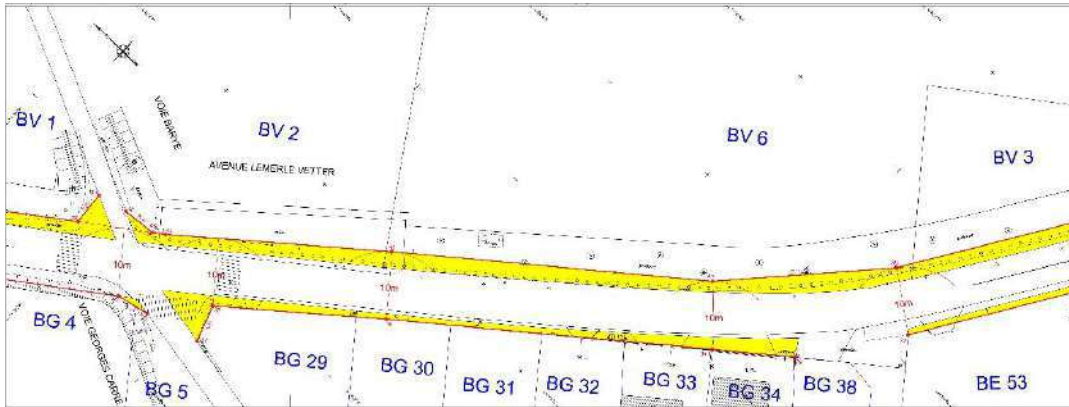


 EMPRISE RÉSERVÉE



AVENUE LEMERLE VETTER (2/3)

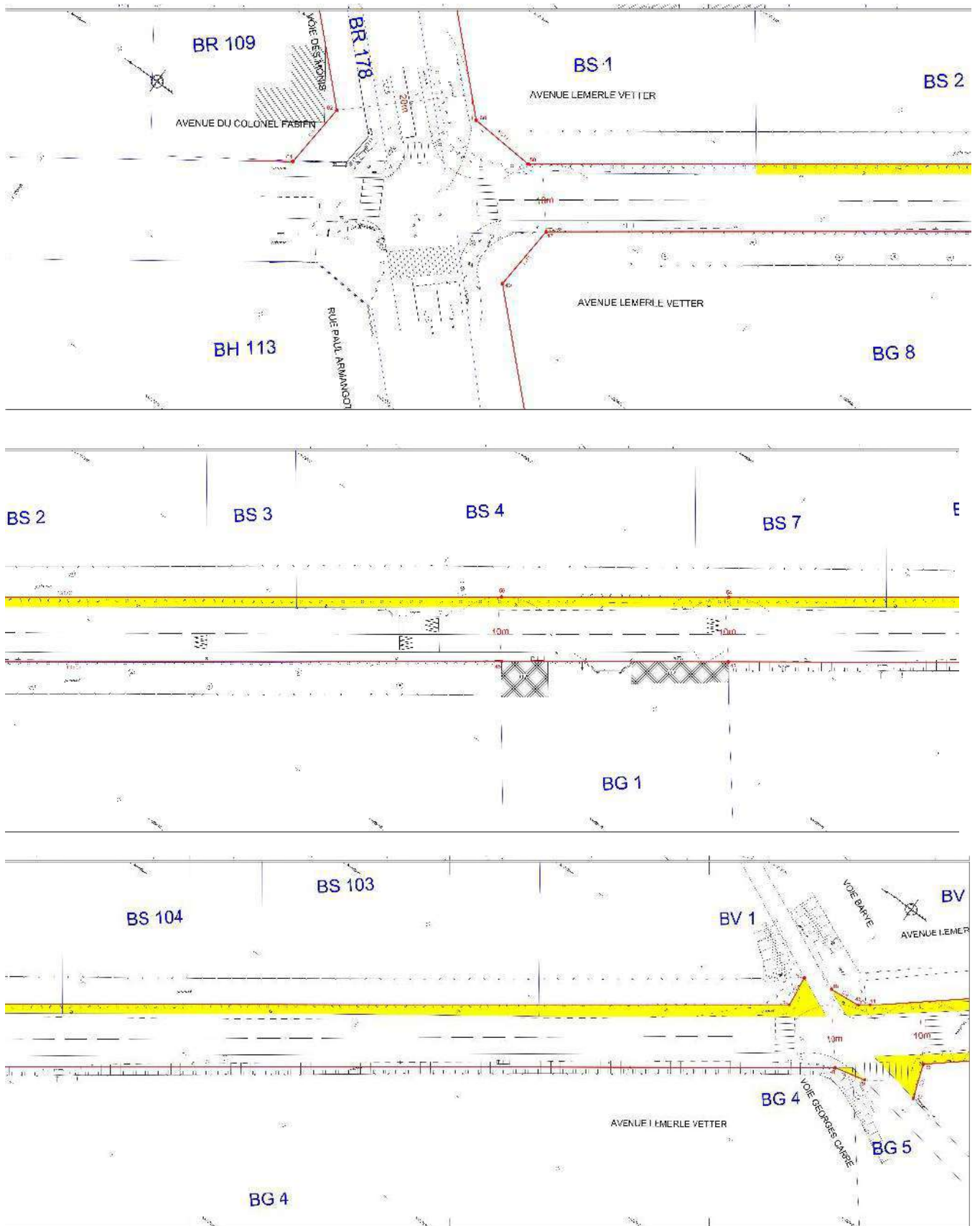
C51



 EMPRISE RÉSERVÉE

AVENUE LEMERLE VETTER (3/3)

C51



EMPRISE RÉSERVÉE

RUE MALLERET JOINVILLE(1/2)

C52



EMPRISE RÉSERVÉE

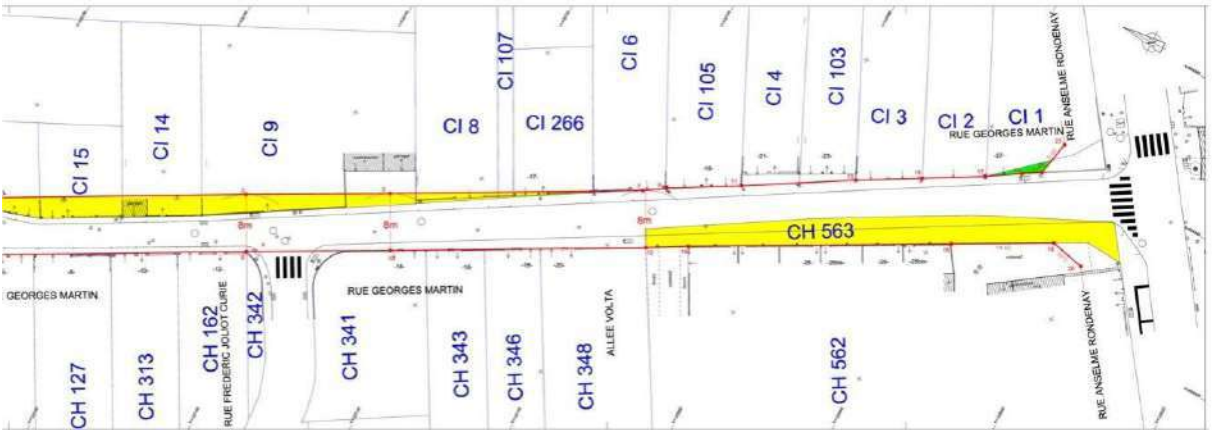
RUE MALLERET JOINVILLE(2/2)

C52



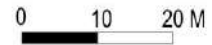
RUE GEORGES MARTIN

C53



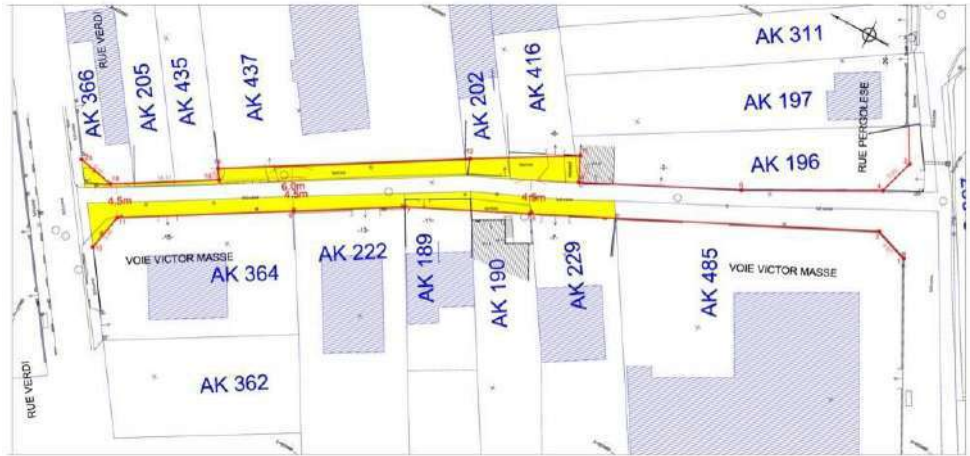
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



**VOIE VICTOR MASSE**

**C54**



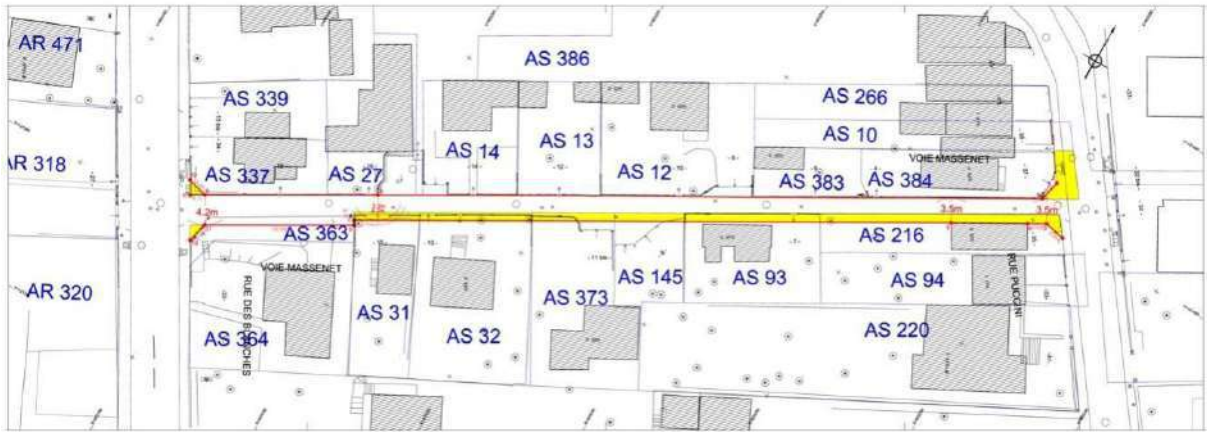
 EMPRISE RÉSERVÉE


ÉCHELLE : 1/1 000



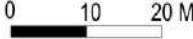
**VOIE MASSENET**

**C55**



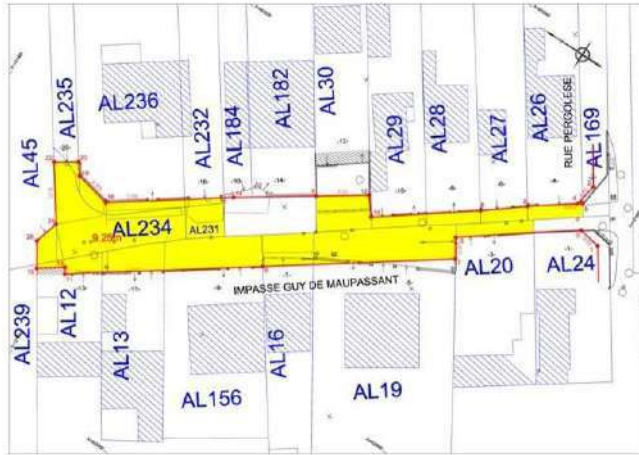
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



**IMPASSE GUY DE MAUPASSANT**

**C56**



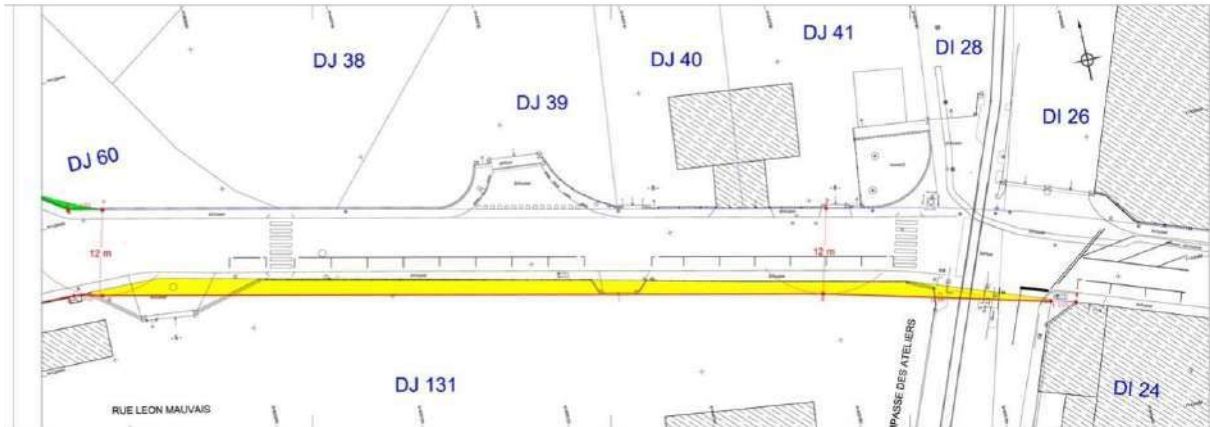
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



**RUE LEON MAUVAIS**

**C57**



 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



VOIE MEHUL

C58



 EMPRISE RÉSERVÉE

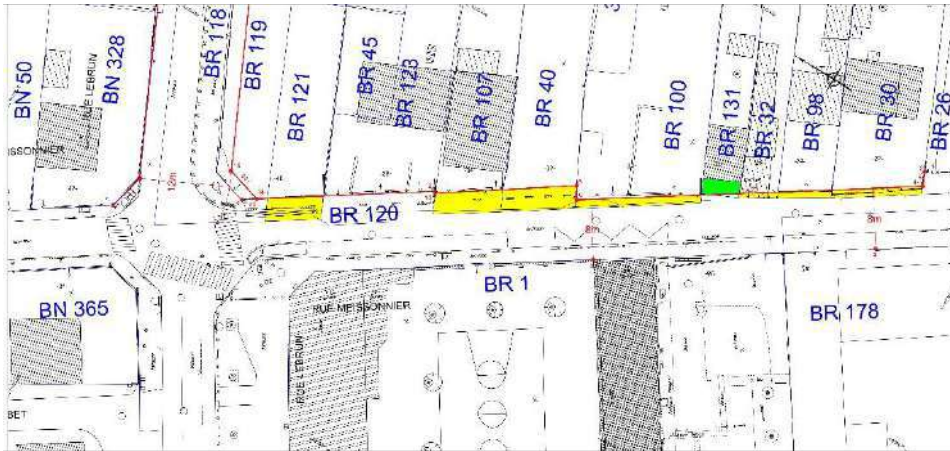
ÉCHELLE : 1/1 000





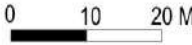
RUE MEISSONIER

C59



EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



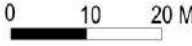
RUE ANDRE MESSENGER

C60



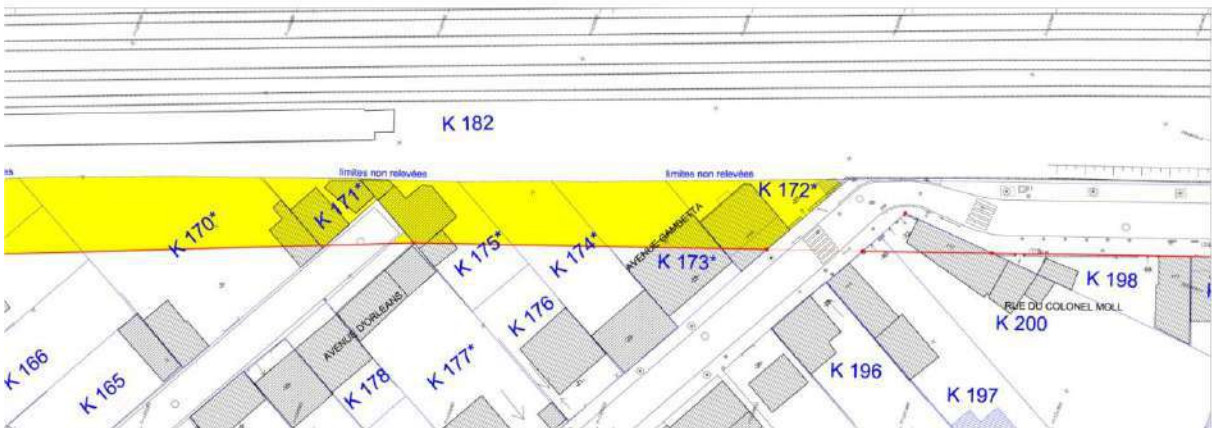
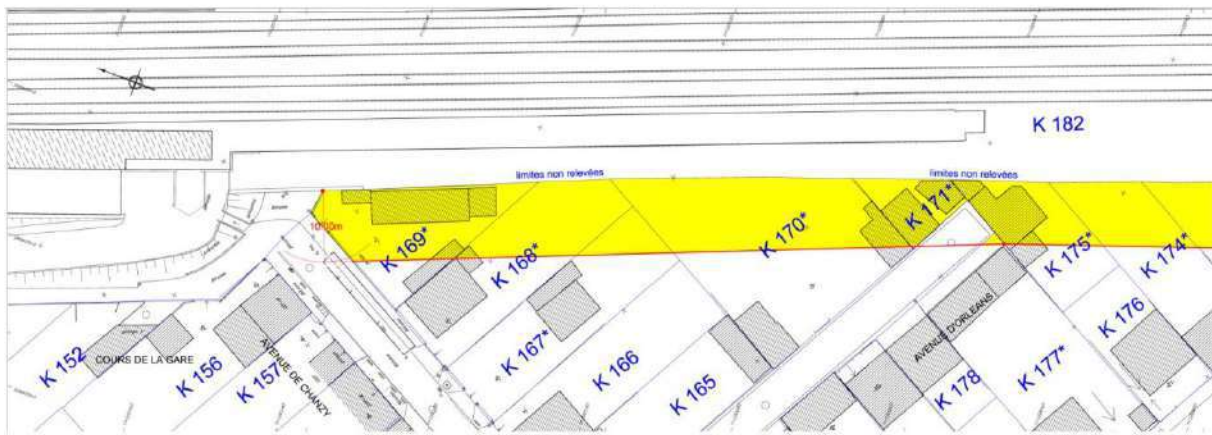
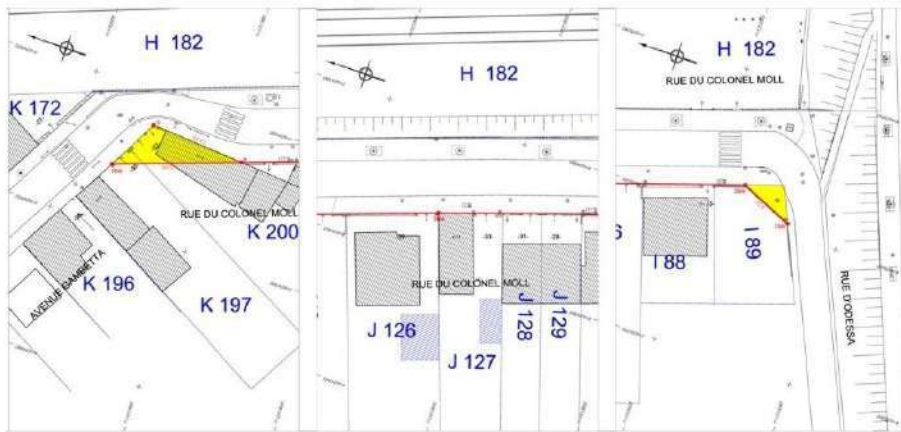
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



RUE DU COLONEL MOLL

C61



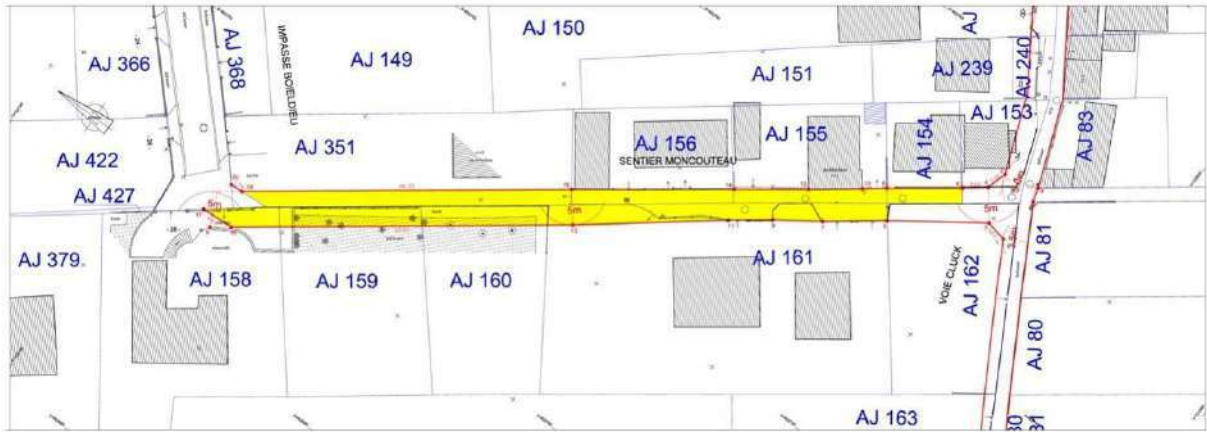
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



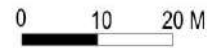
**SENTIER MONCOUTEAU**

**C62**



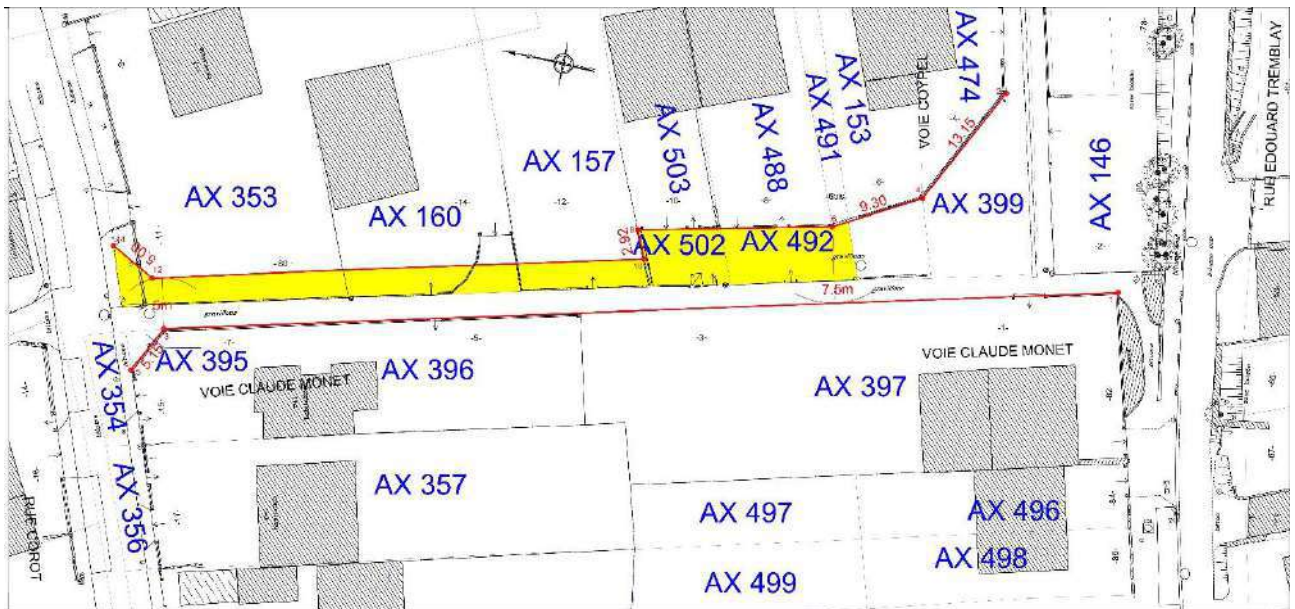
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



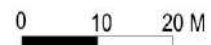
**VOIE CLAUDE MONET**

**C63**



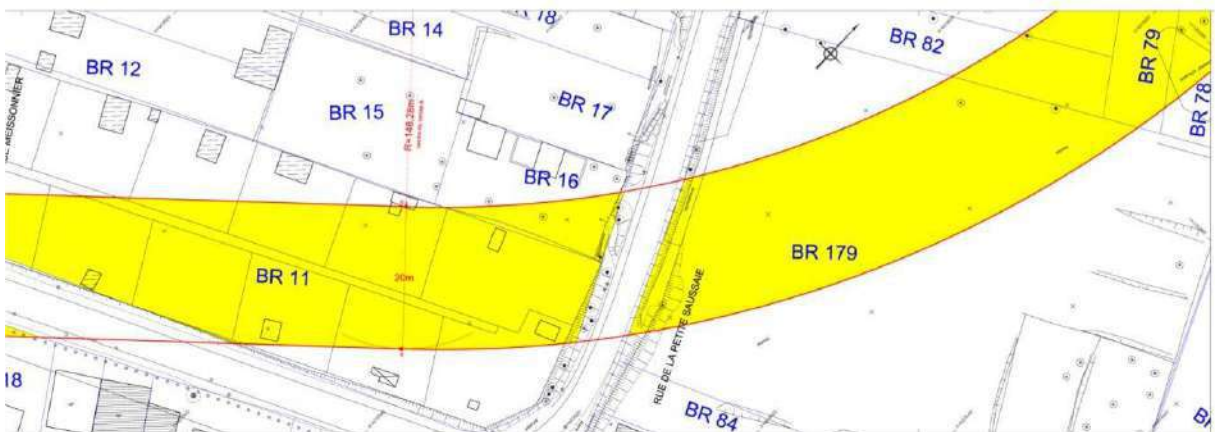
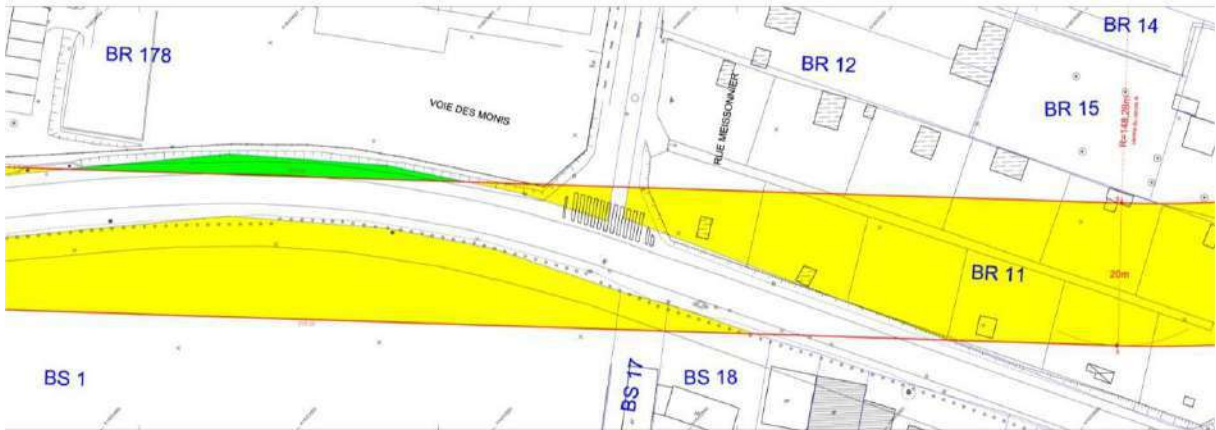
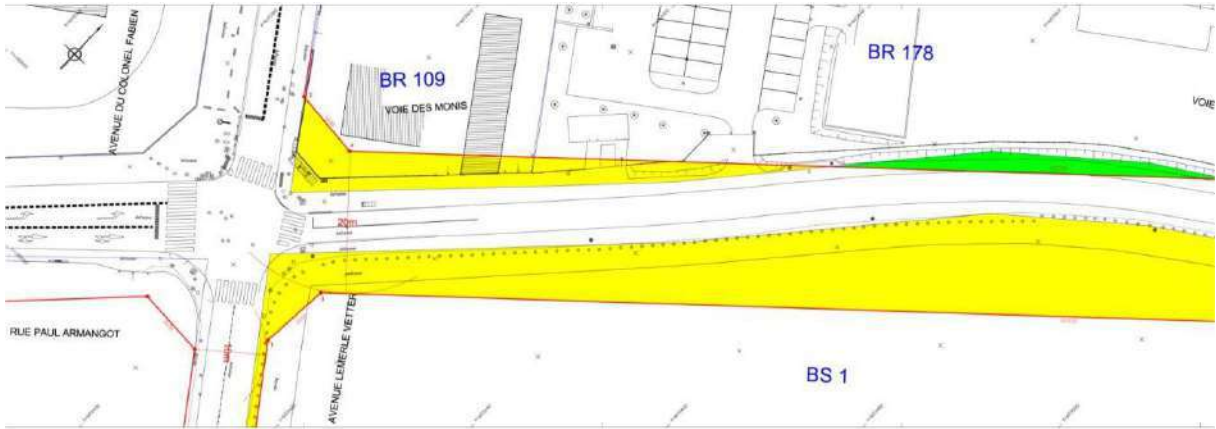
 EMPRISE RÉSERVÉE


ÉCHELLE : 1/1 000



VOIE DES MONIS (1/2)

C64



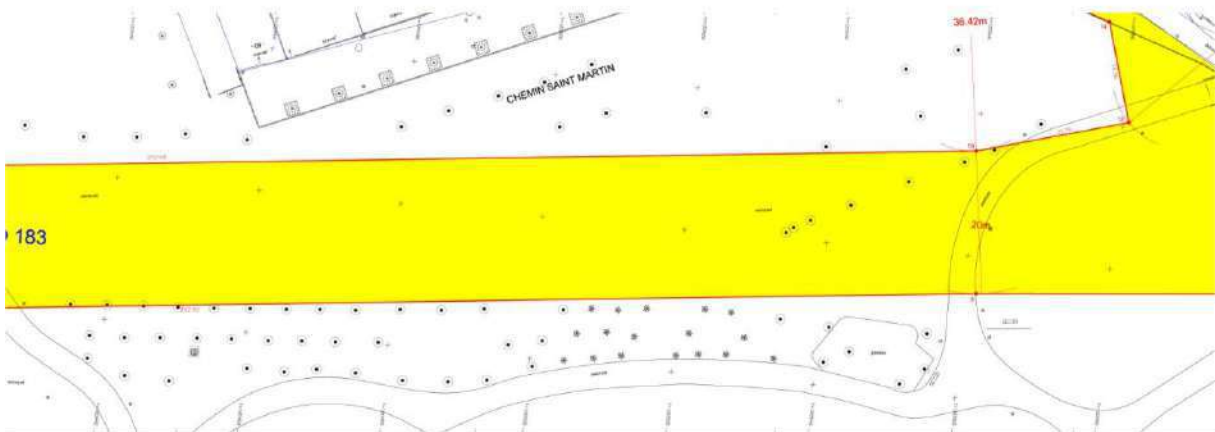
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M 

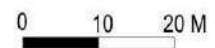
VOIE DES MONIS (2/2)

C64



EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



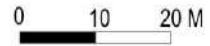
RUE MONSIGNY

C65



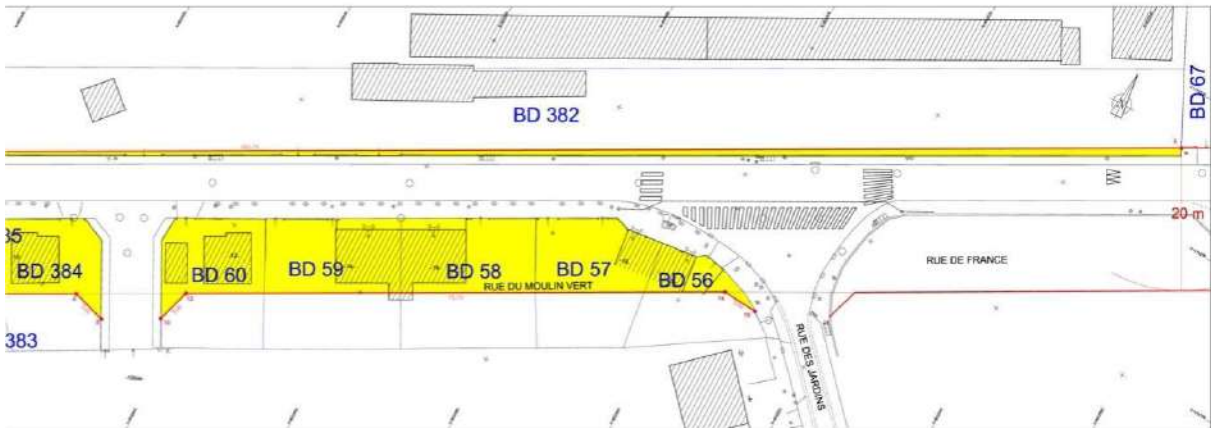
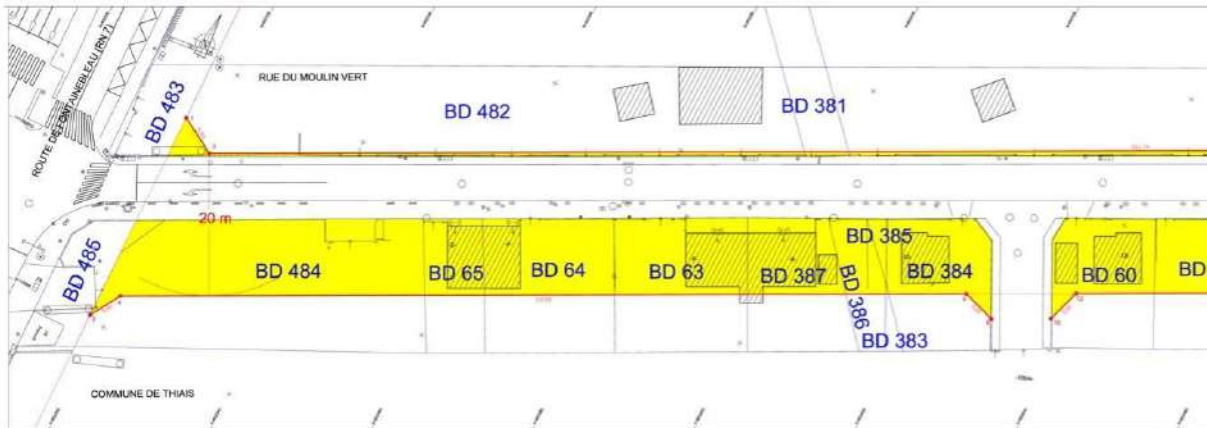
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



RUE DU MOULIN VERT

C66



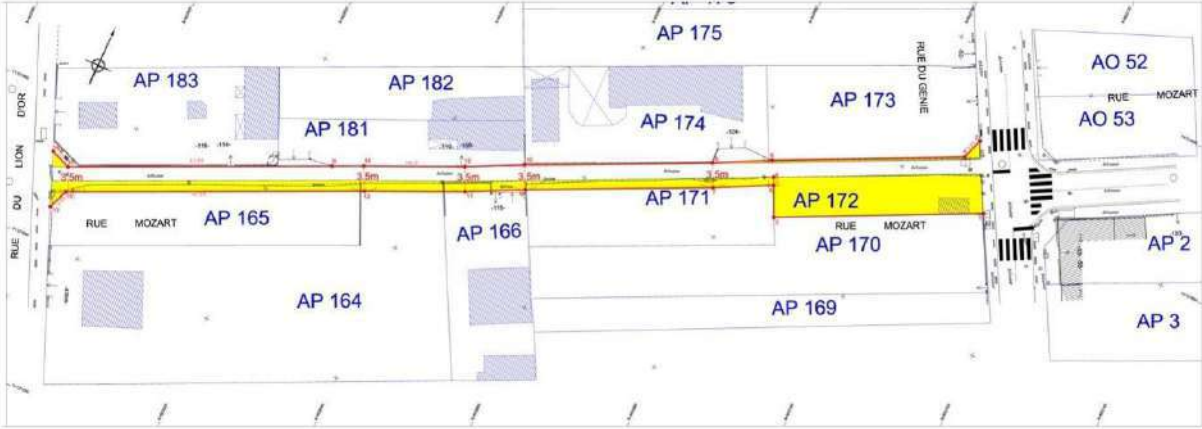
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



RUE MOZART

C67



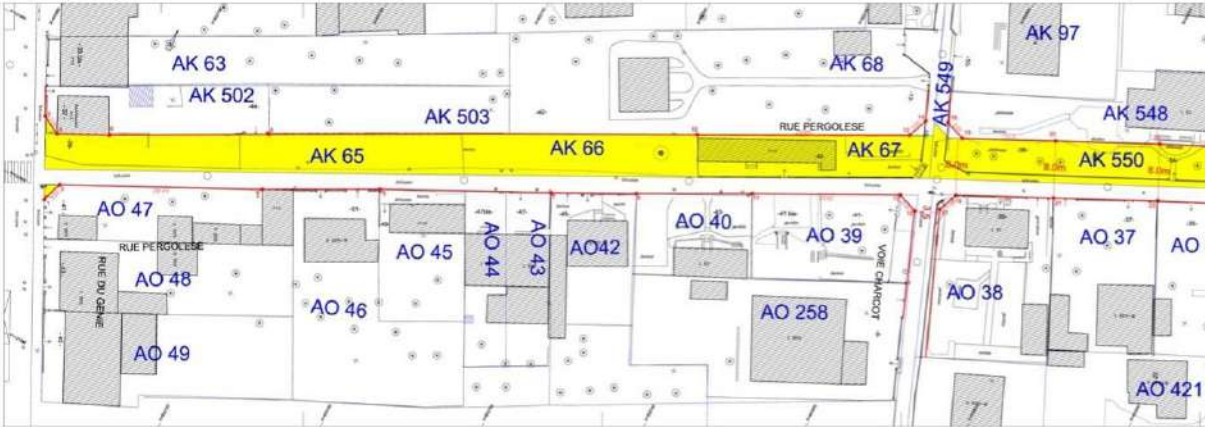
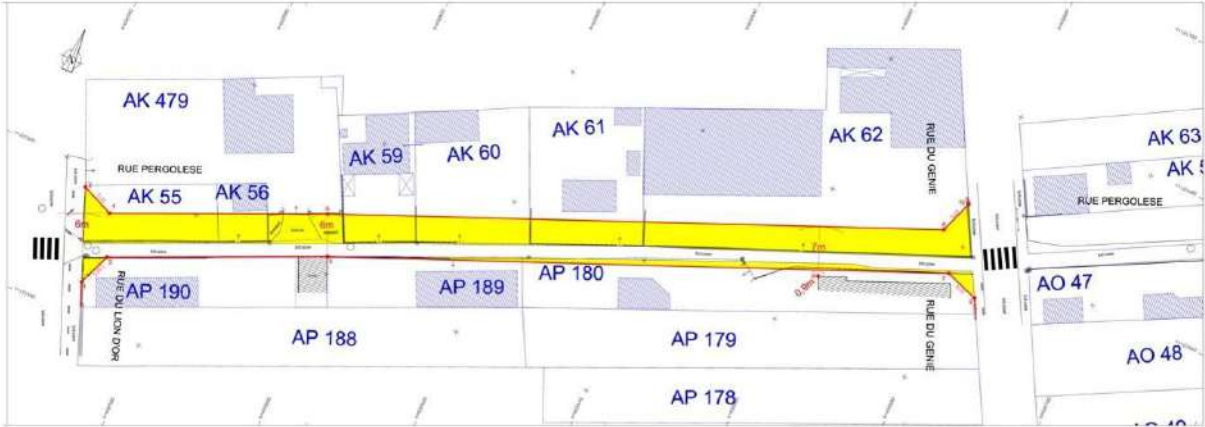
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE PERGOLESE (1/2)

C68



EMPRISE RÉSERVÉE

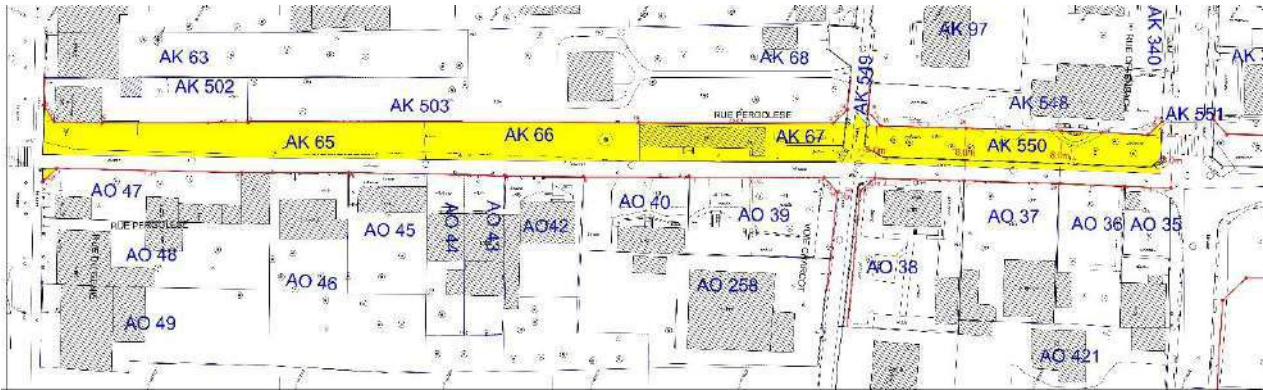
ÉCHELLE : 1/1 000





RUE PERGOLESE (2/2)

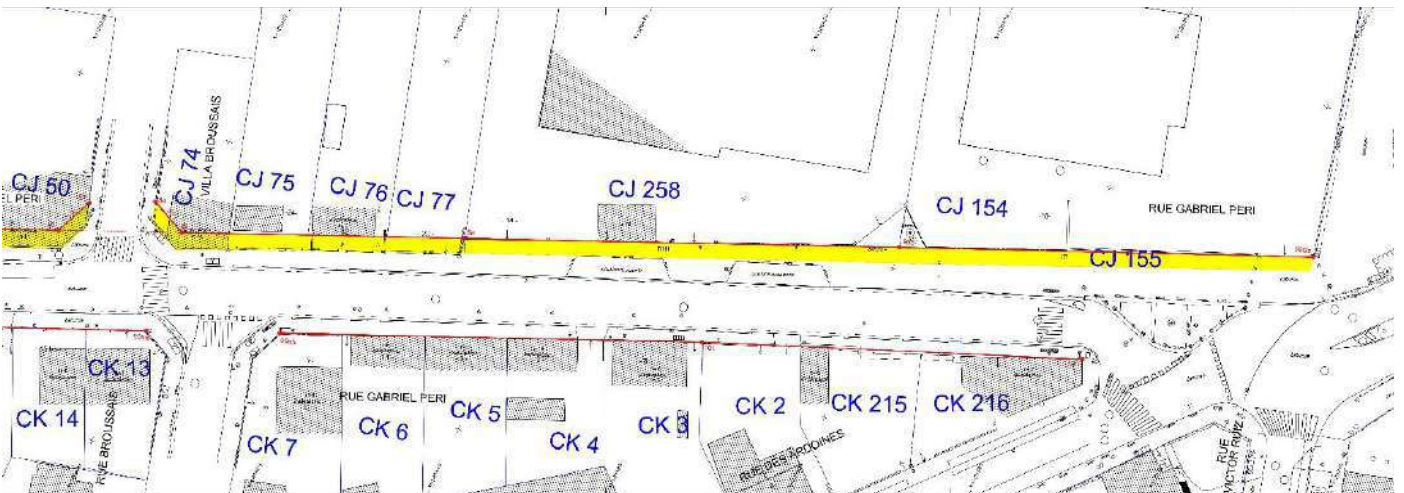
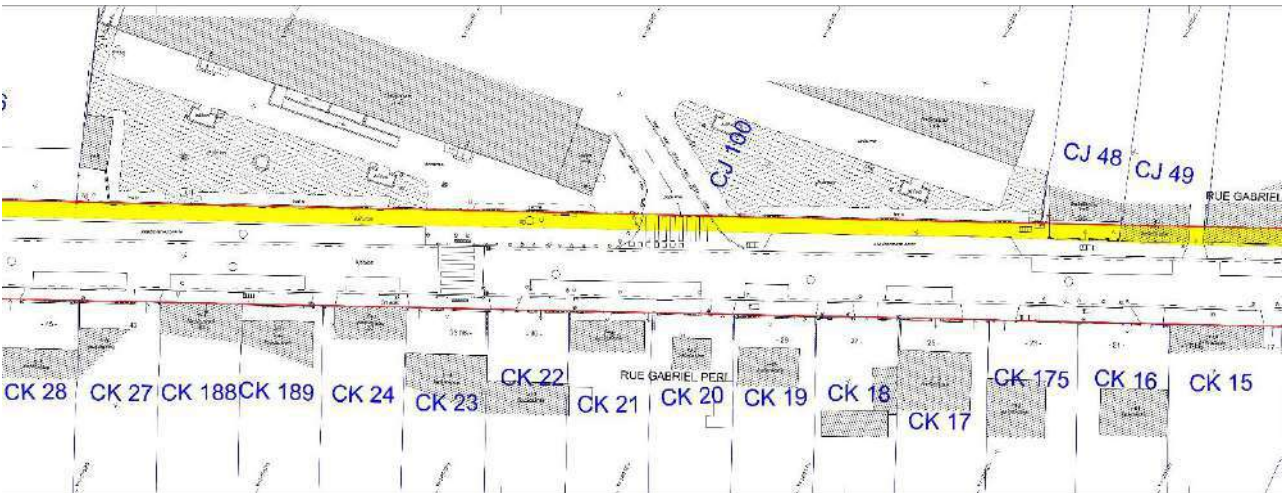
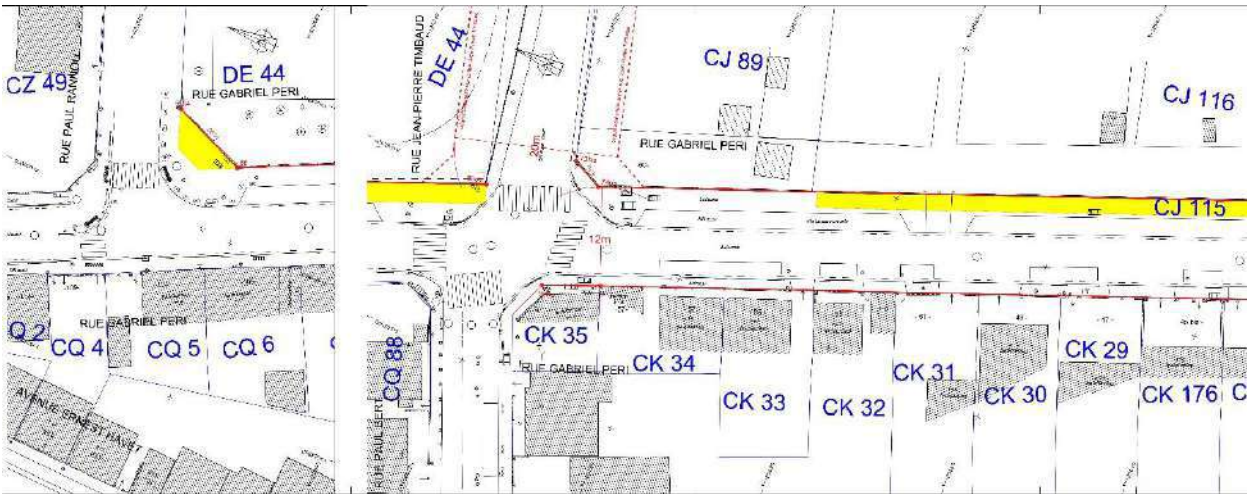
C68




EMPRISE RÉSERVÉE

RUE GABRIEL PERI (1/2)

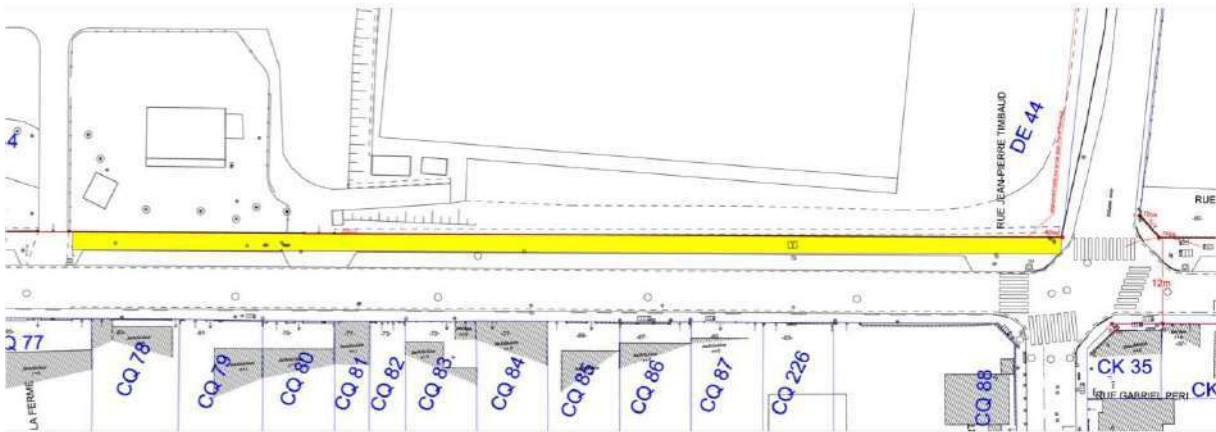
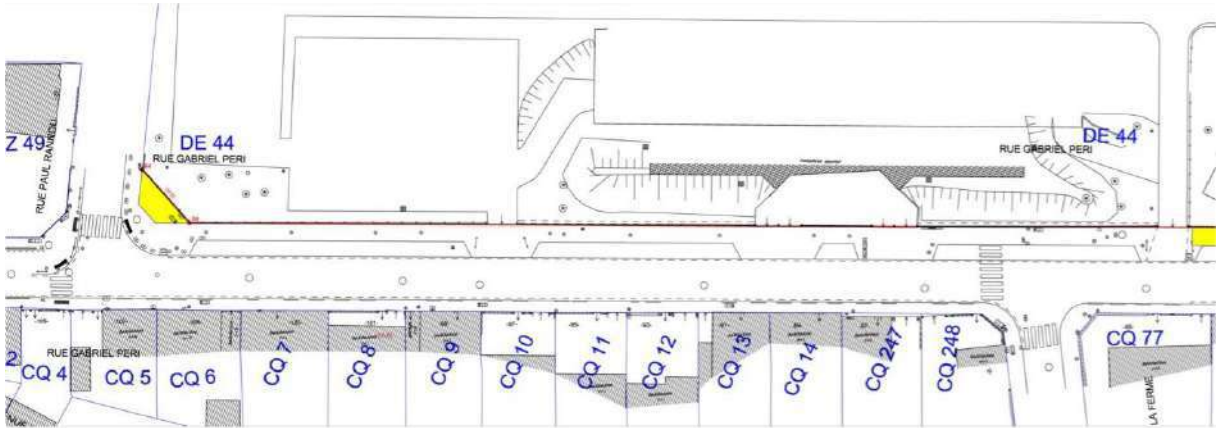
C69



 EMPRISE RÉSERVÉE

RUE GABRIEL PERI (2/2)

C69



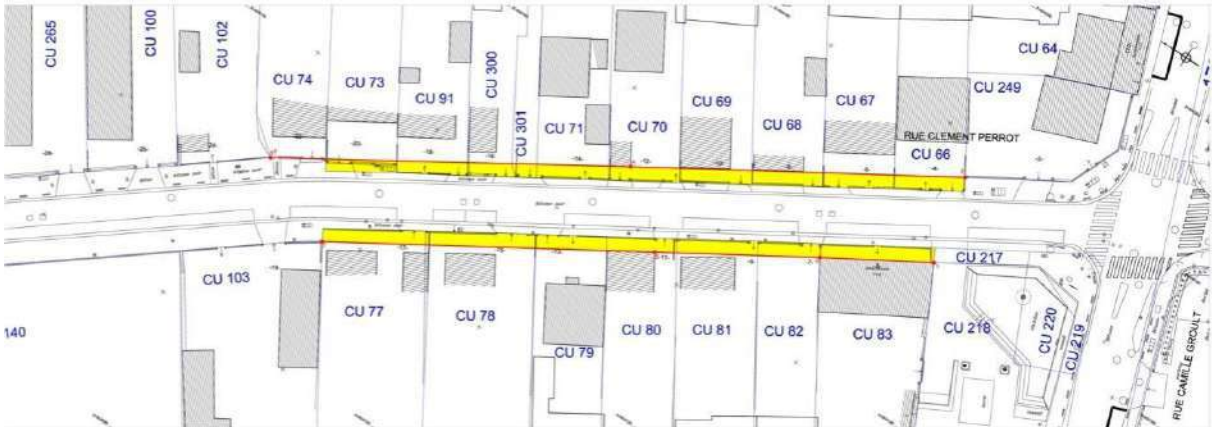
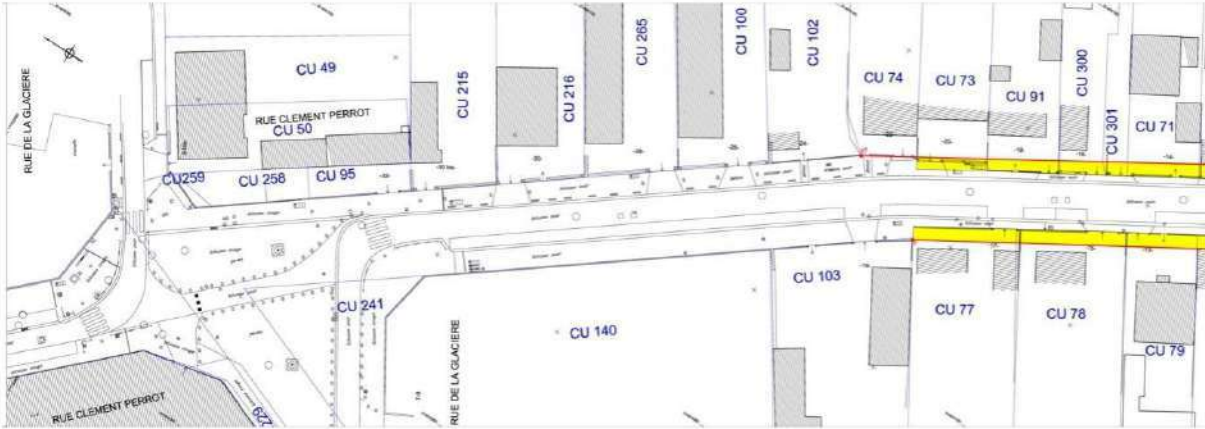
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

**RUE CLEMENT PERROT**


**C70**



 EMPRISE RÉSERVÉE

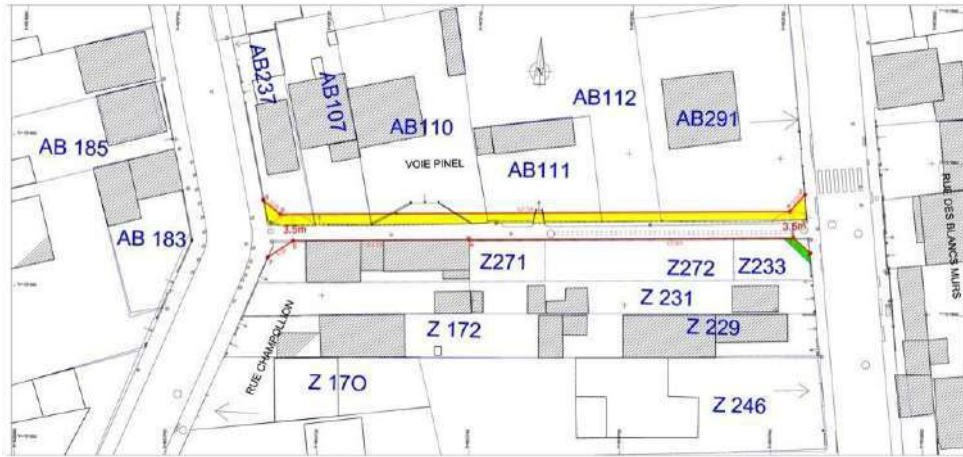
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M



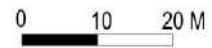
**VOIE PINEL**

**C71**



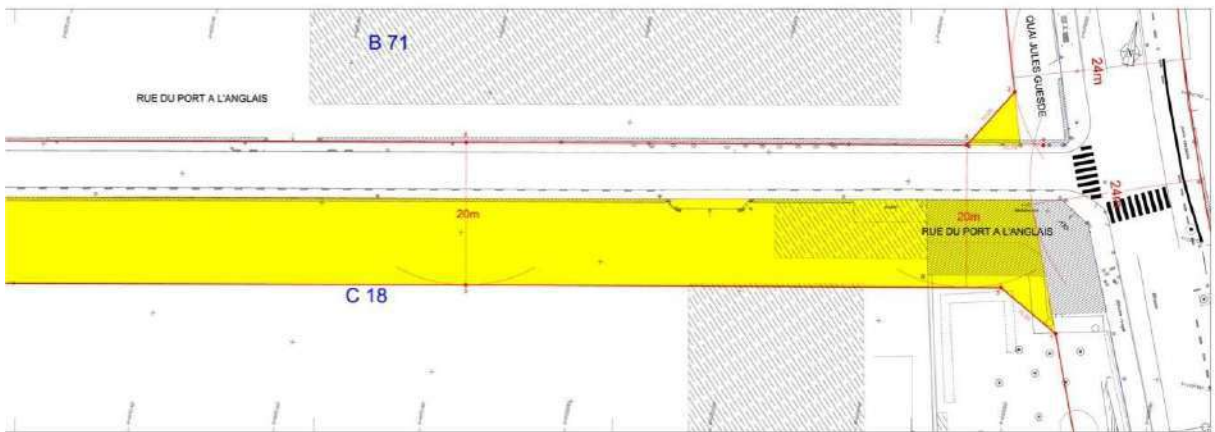
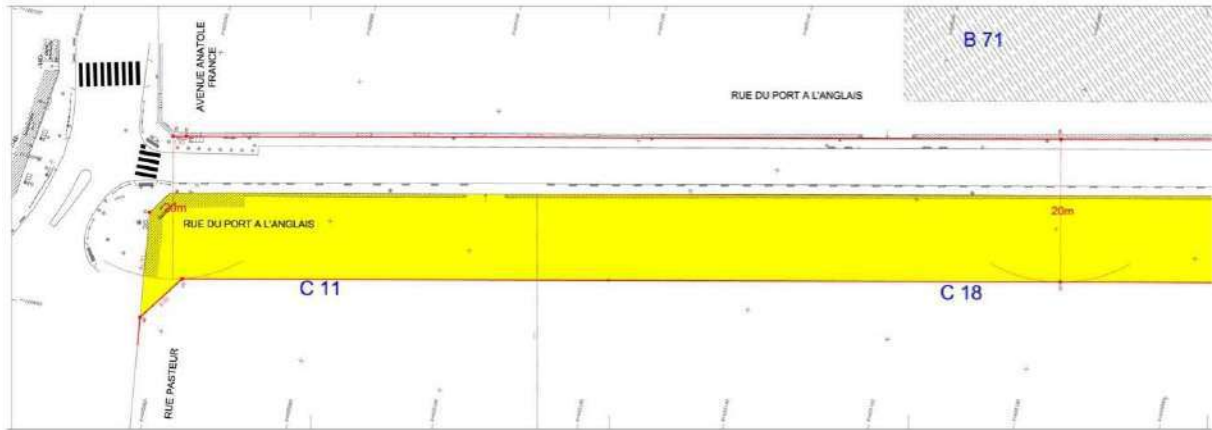
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



RUE DU PORT A L'ANGLAIS

C72



 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M



**VOIE RAMEAU**

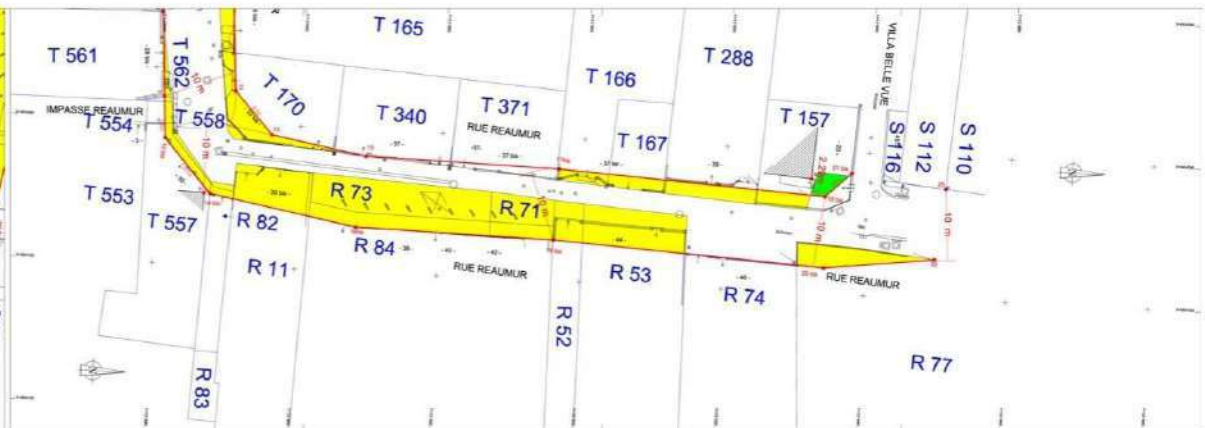
**C73**



EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

**RUE REAUMUR**

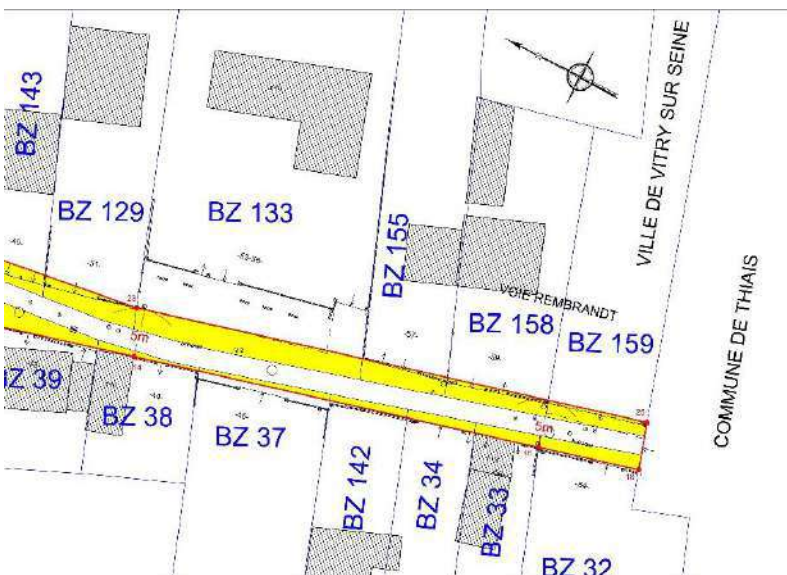
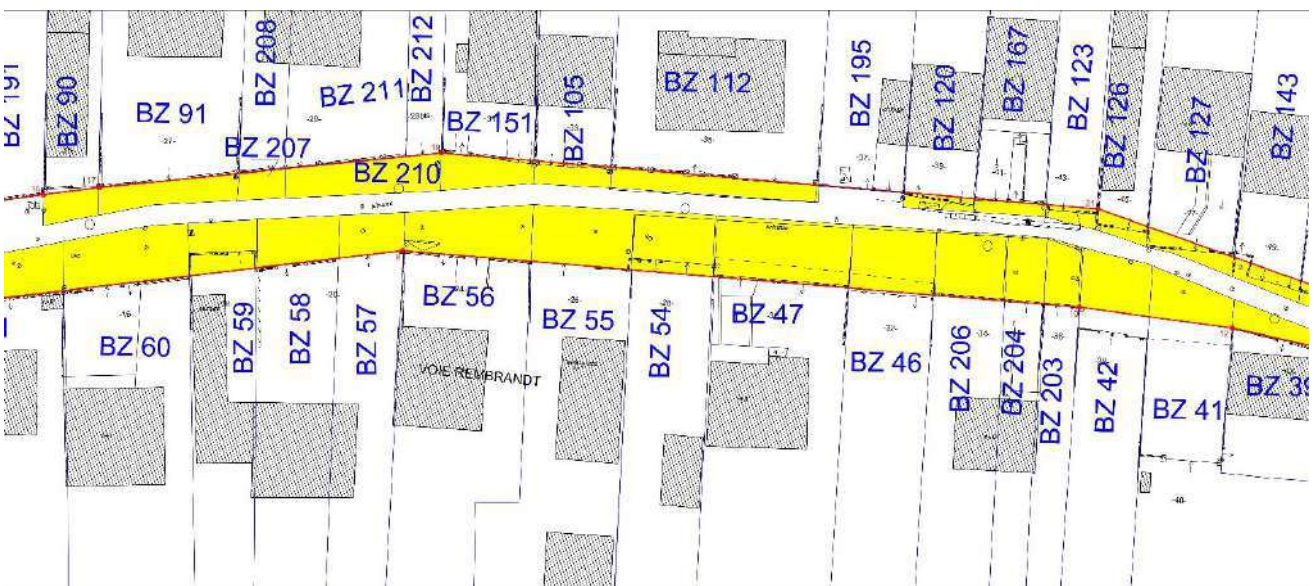
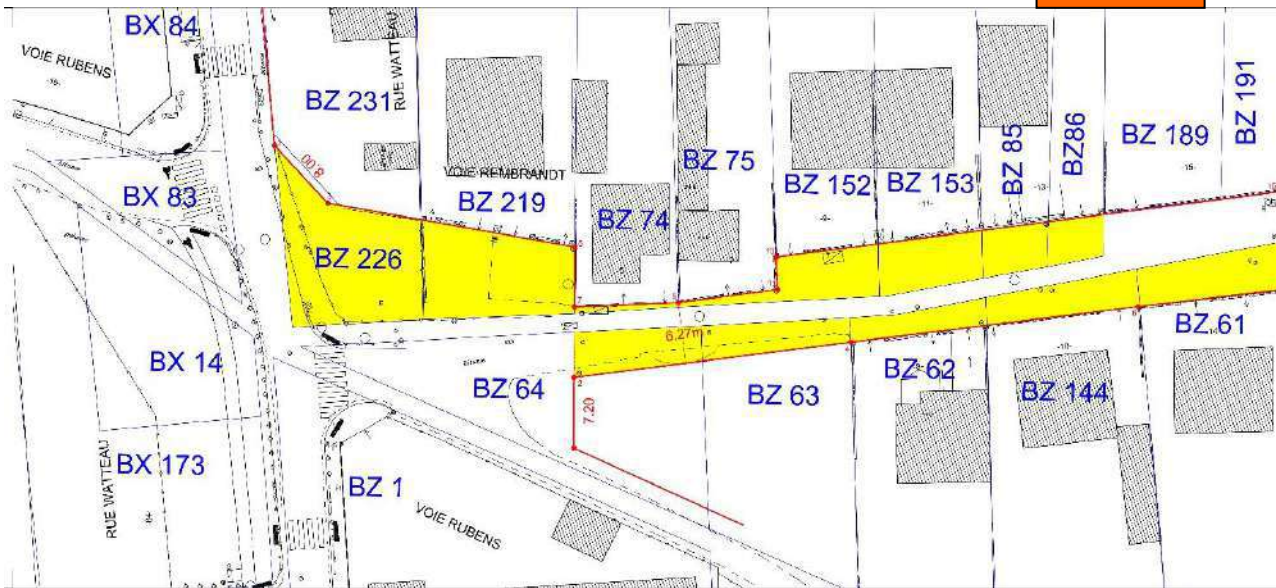
**C74**



EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

VOIE REMBRANDT

C75

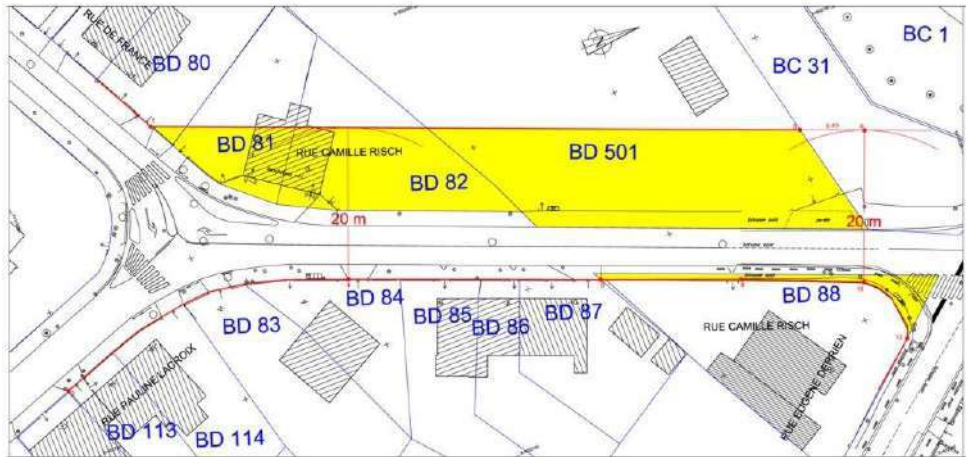


EMPRISE RÉSERVÉE



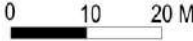
**RUE CAMILLE RISCH**

**C76**



EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



**RUE ANSELME RONDENAY (1/2)**

**C77**



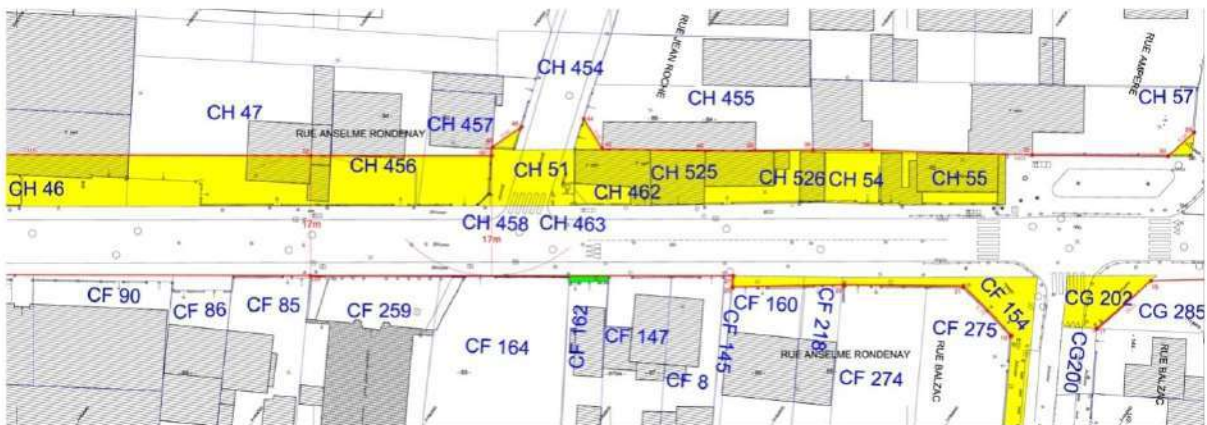
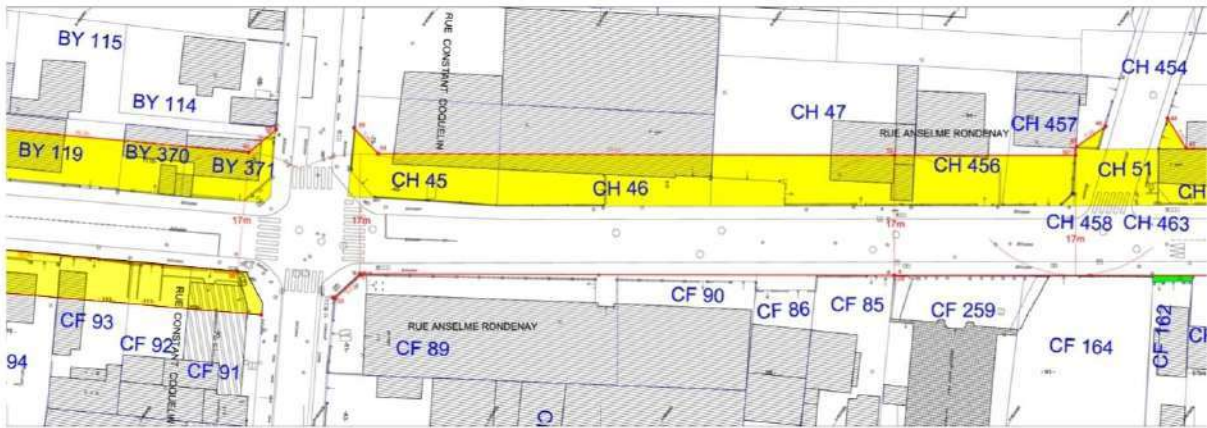
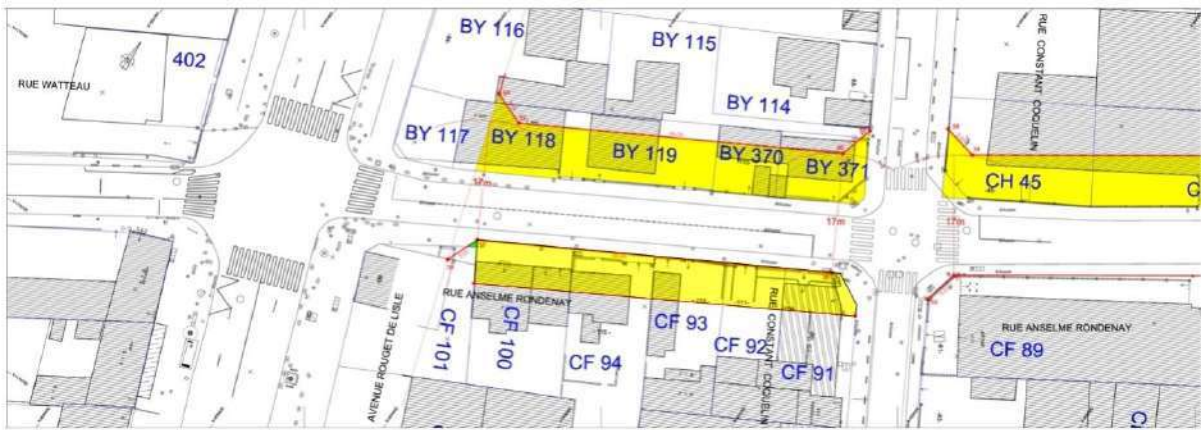
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



RUE ANSELME RONDENAY (2/2)

C77



EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

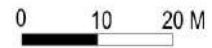
**SENTIER ROUXEL**

**C78**



 EMPRISE RÉSERVÉE

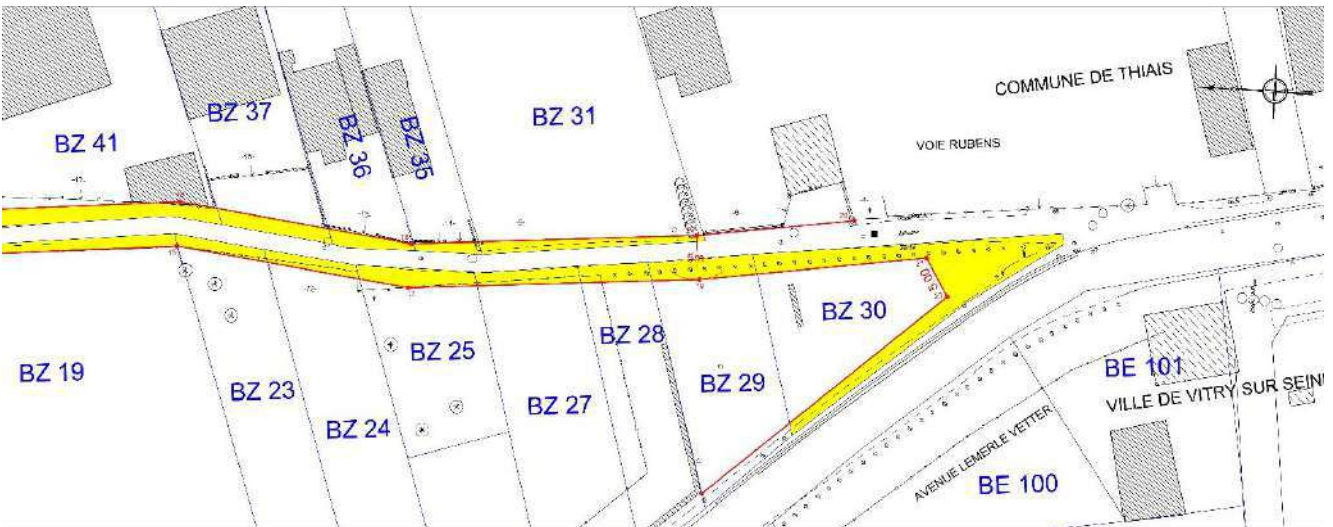
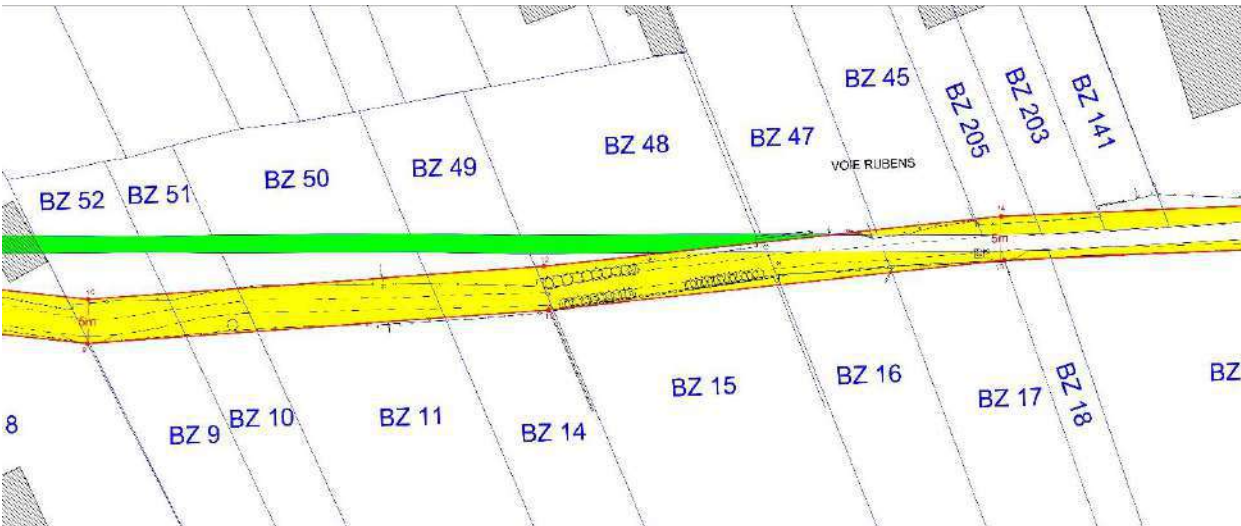
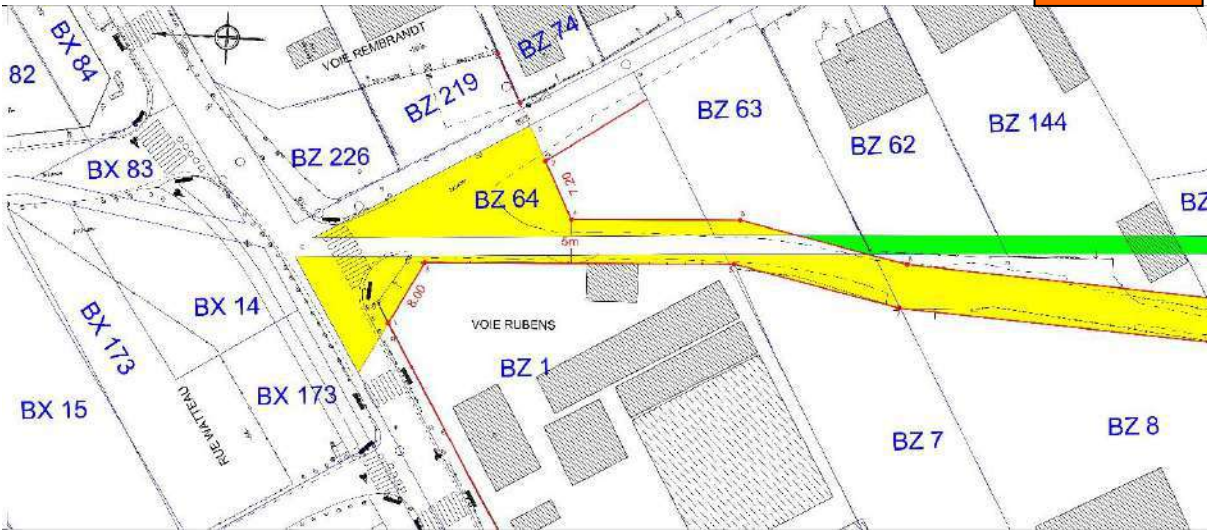
ÉCHELLE : 1/1 000





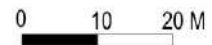
**VOIE RUBENS (2/2)**

**C79**



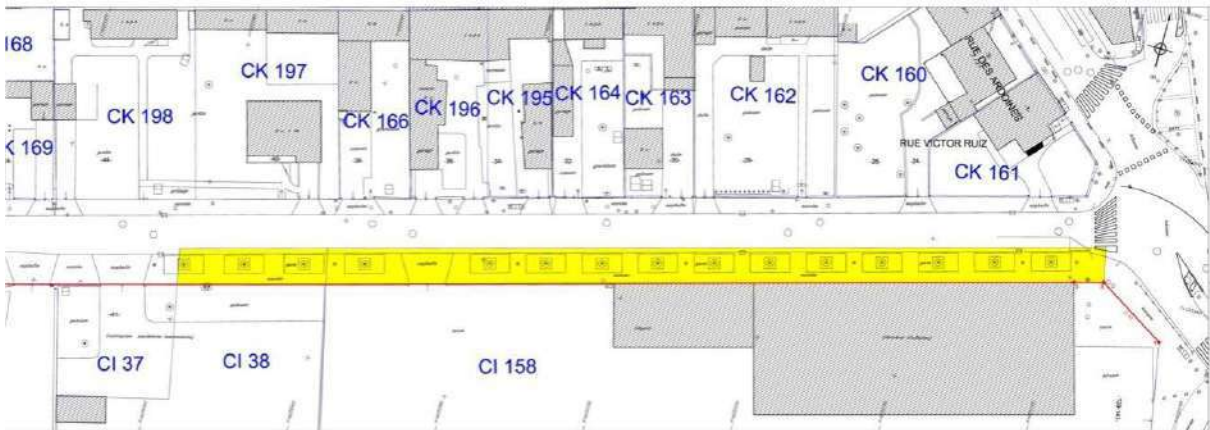
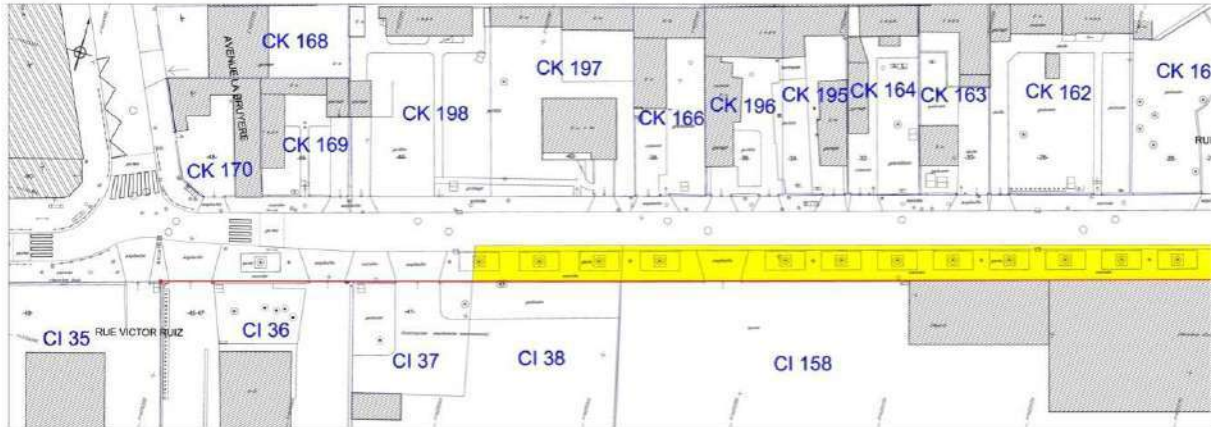
 EMPRISE RÉSERVÉE


ÉCHELLE : 1/1 000



RUE VICTOR RUIZ

C80



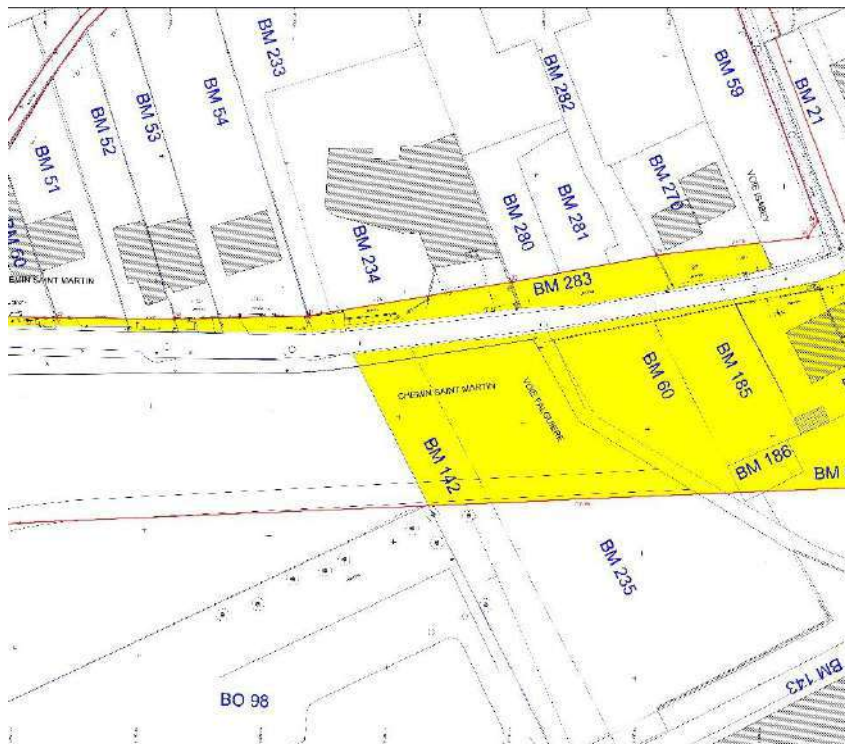
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

**CHEMIN SAINT-MARTIN (1/2)**

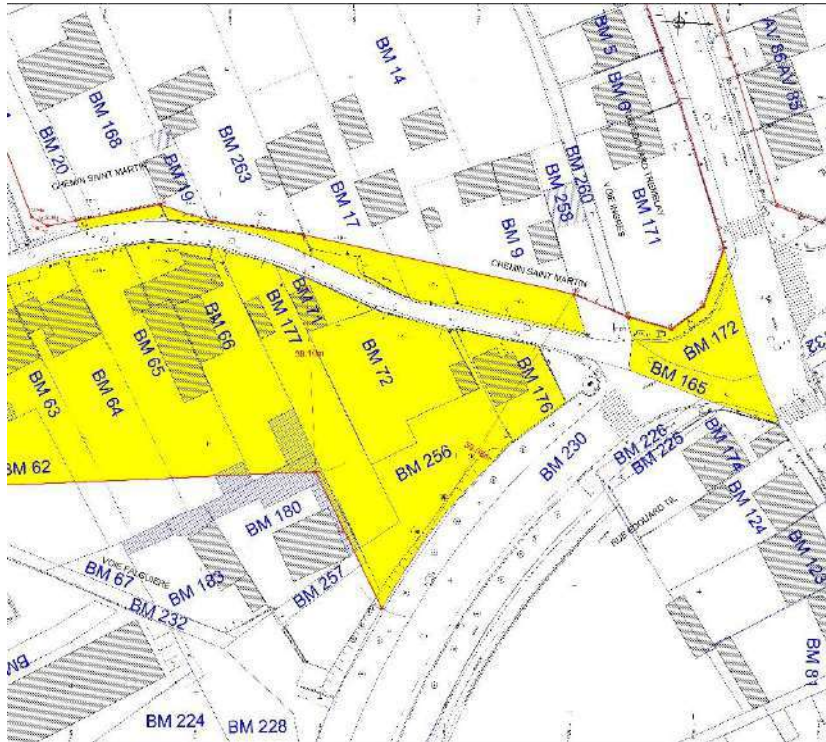
**C81**




 **EMPRISE RÉSERVÉE**

**CHEMIN SAINT-MARTIN (2/2)**

**C81**

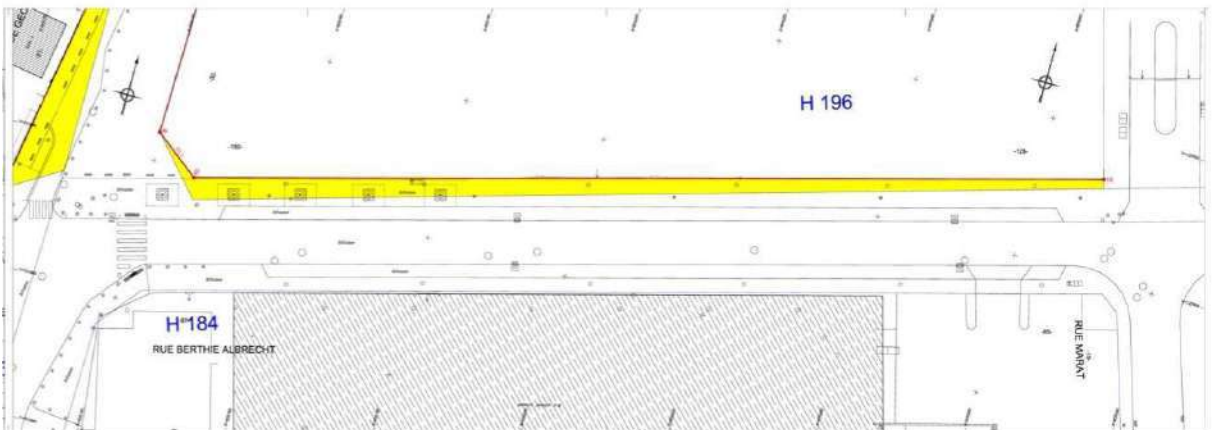
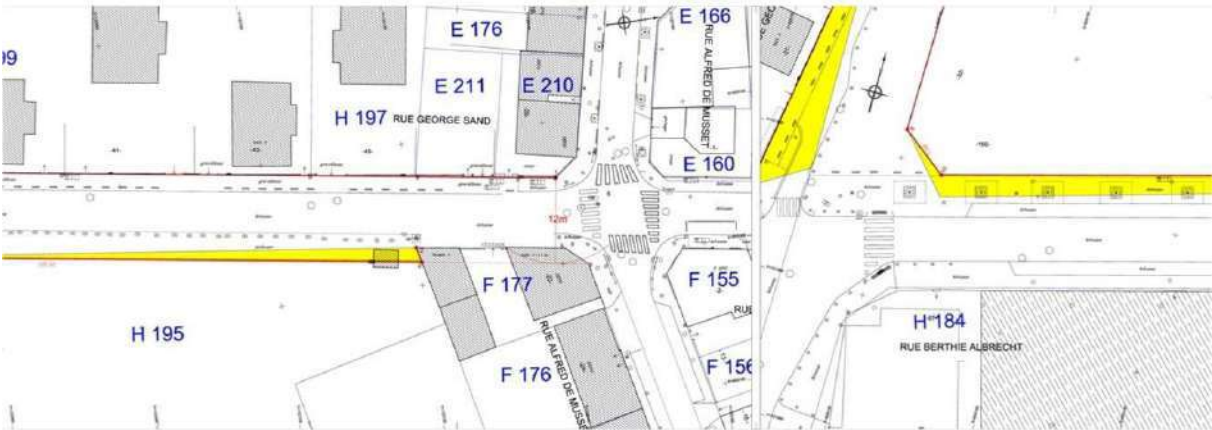
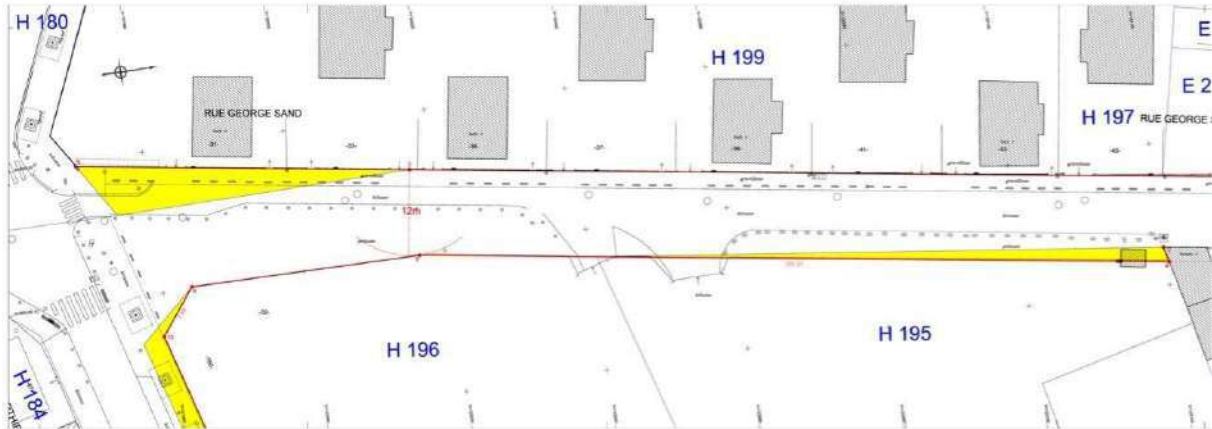


 EMPRISE RÉSERVÉE



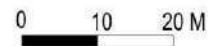
RUE GEORGES SAND

C82



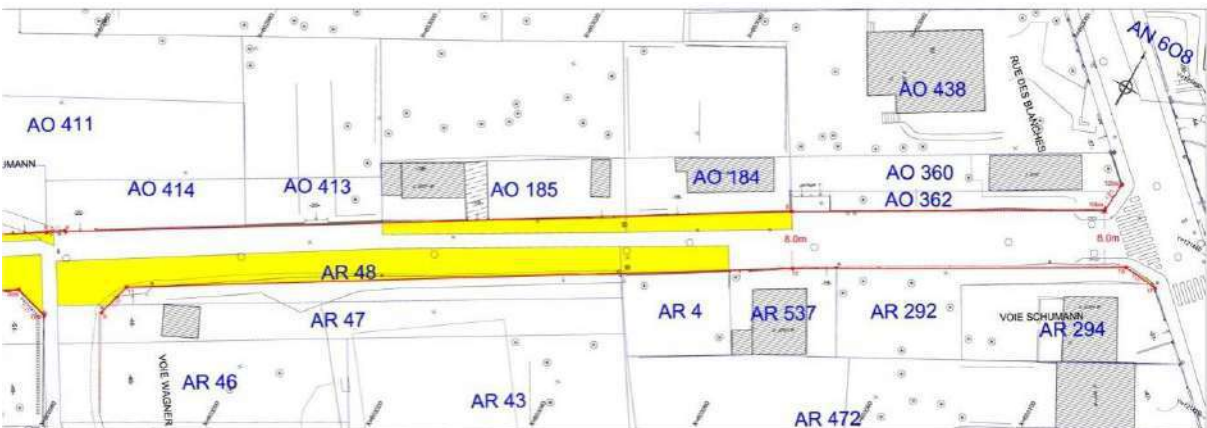
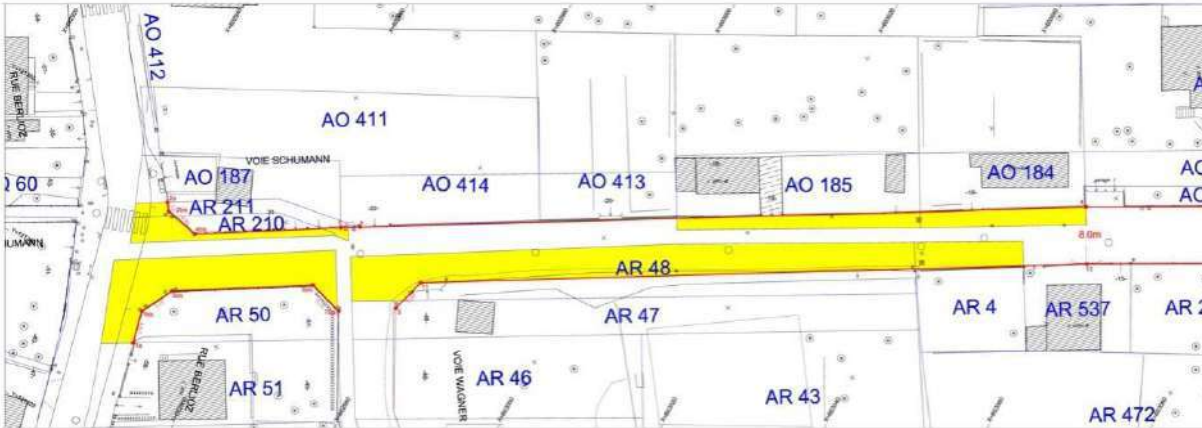
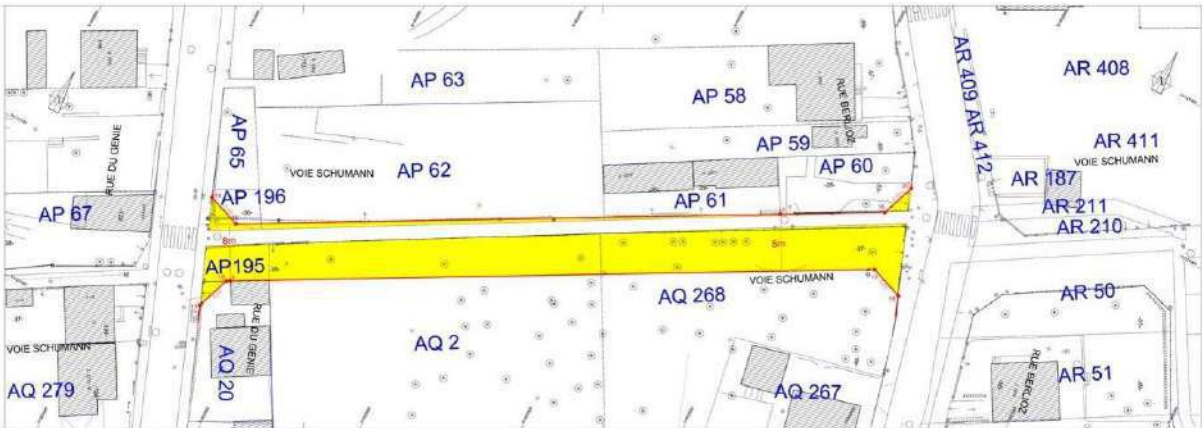
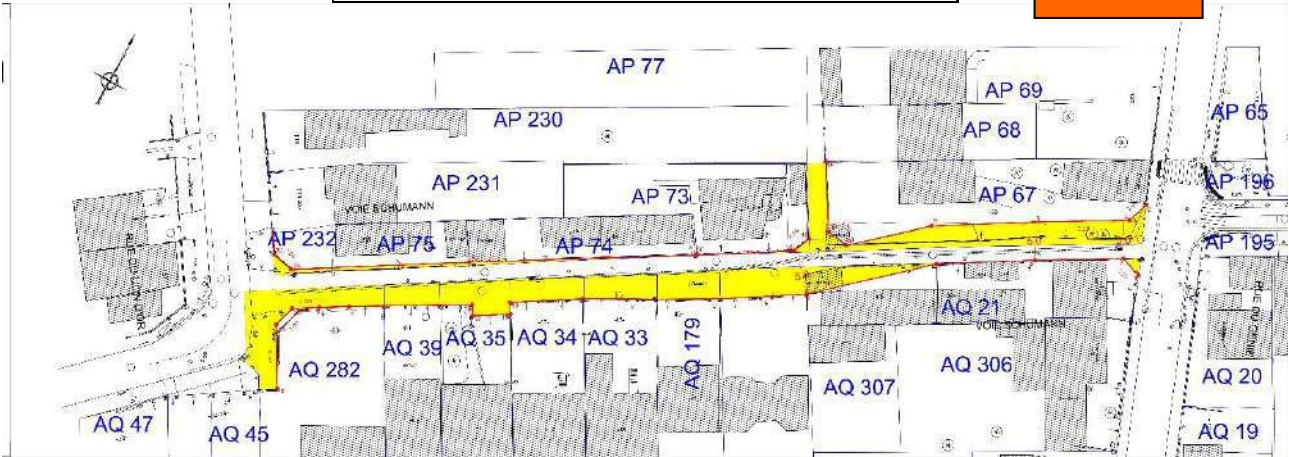
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



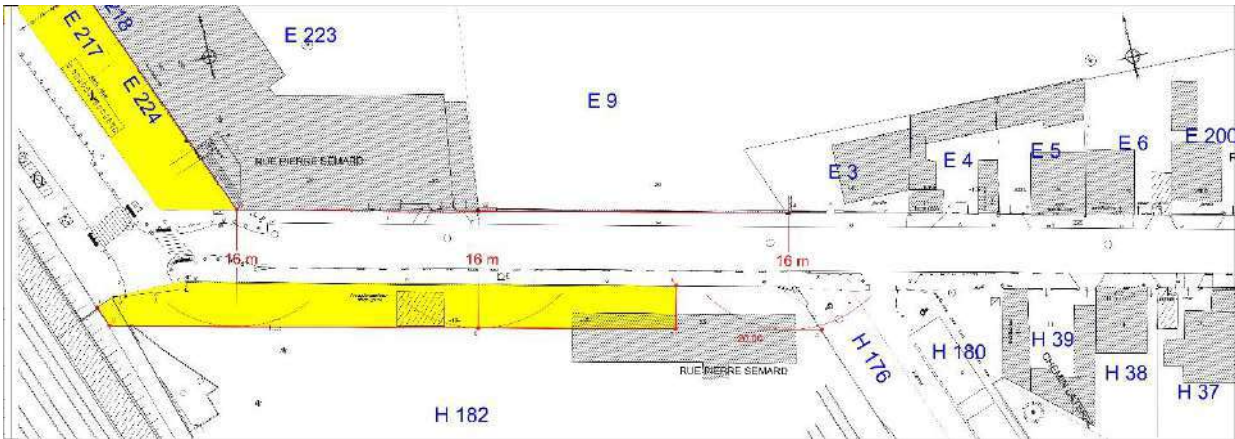
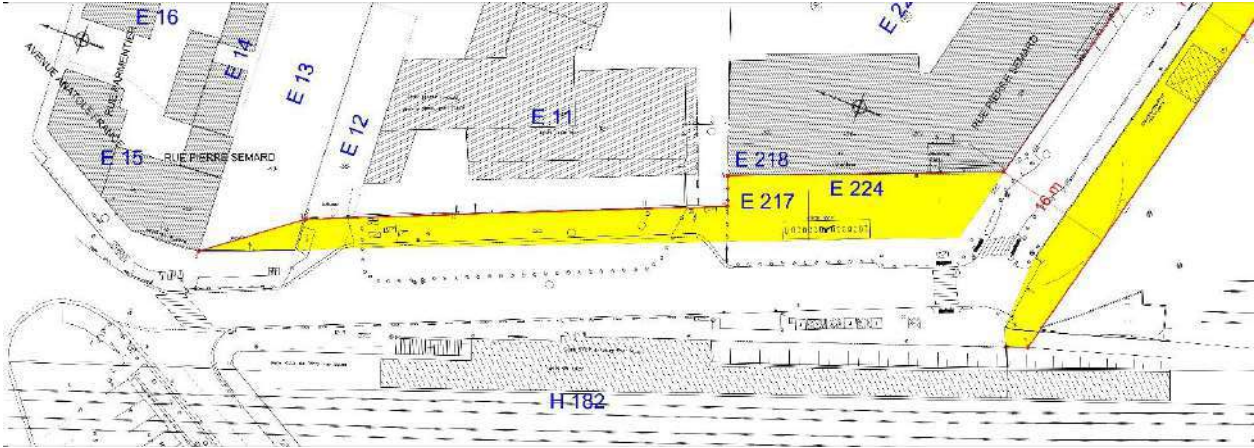
VOIE SCHUMANN

C83



RUE PIERRE SEMARD

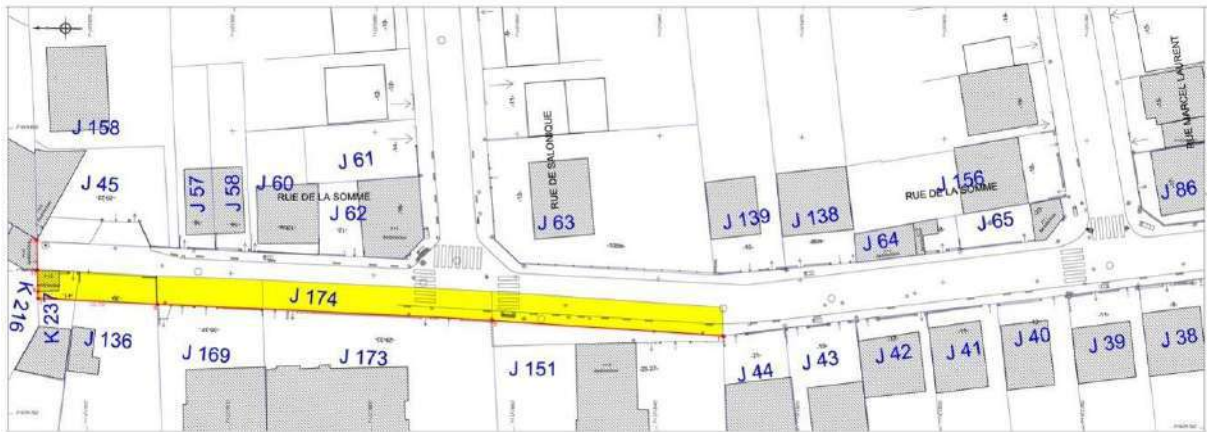
C84



EMPRISE RÉSERVÉE

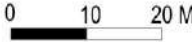
**RUE DE LA SOMME**

**C85**



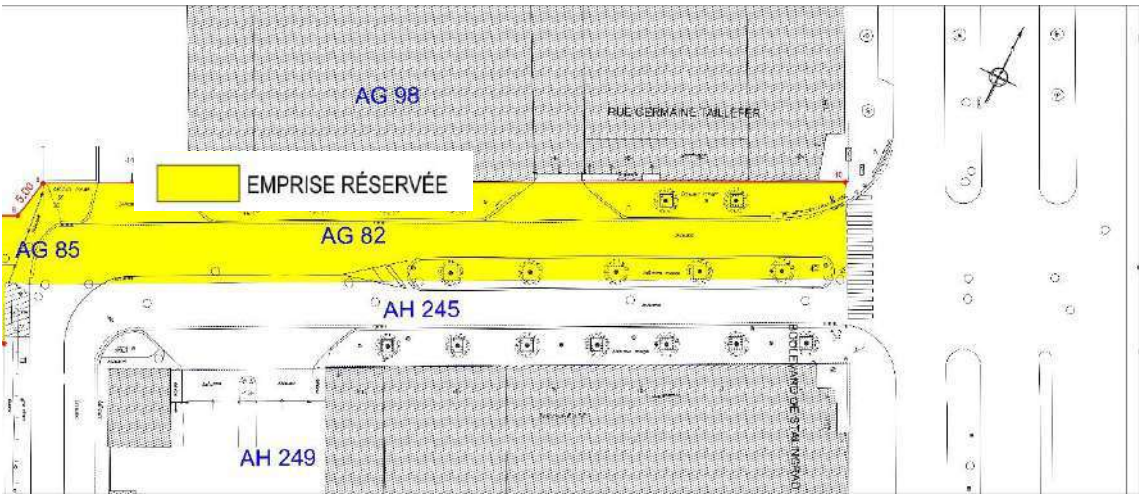
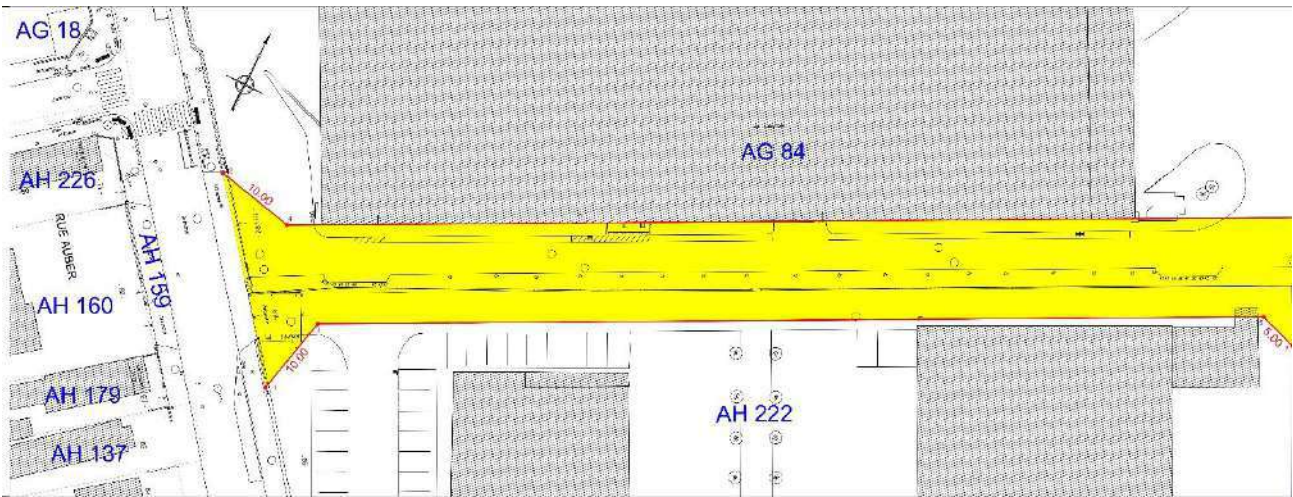
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



**RUE GERMAINE TAILLEFERRE**

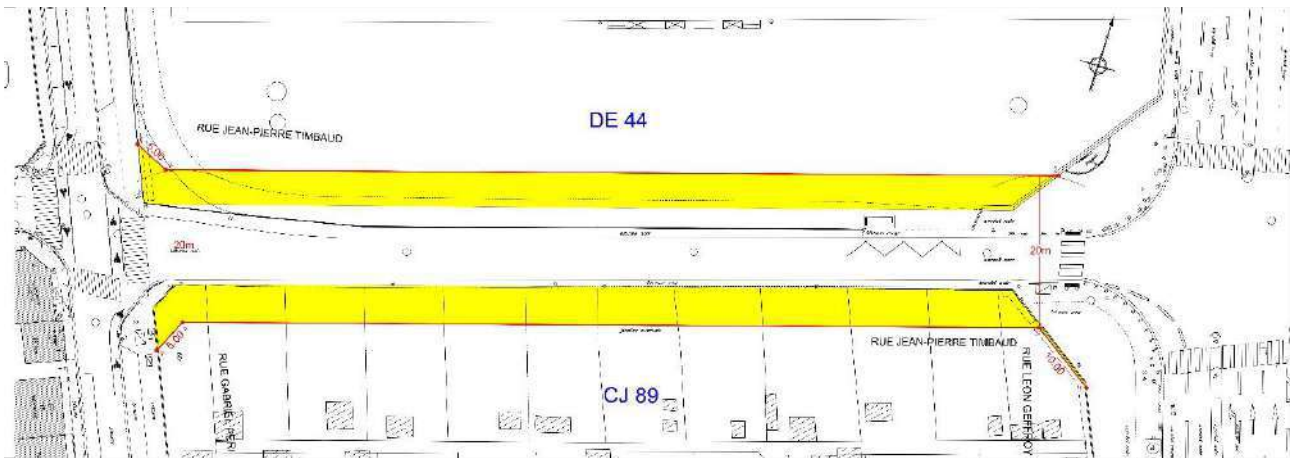
**C86**



EMPRISE RÉSERVÉE

**RUE JEAN-PIERRE TIMBAUD**

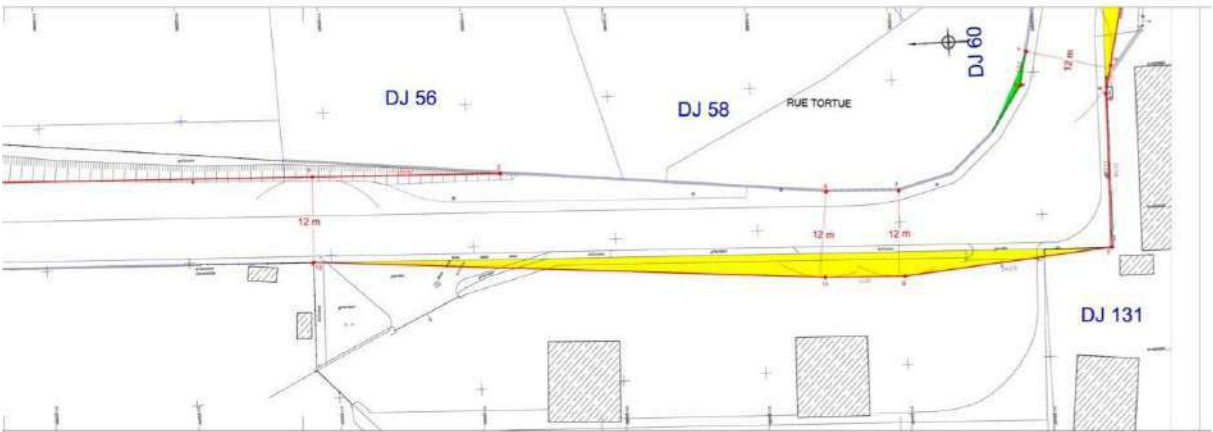
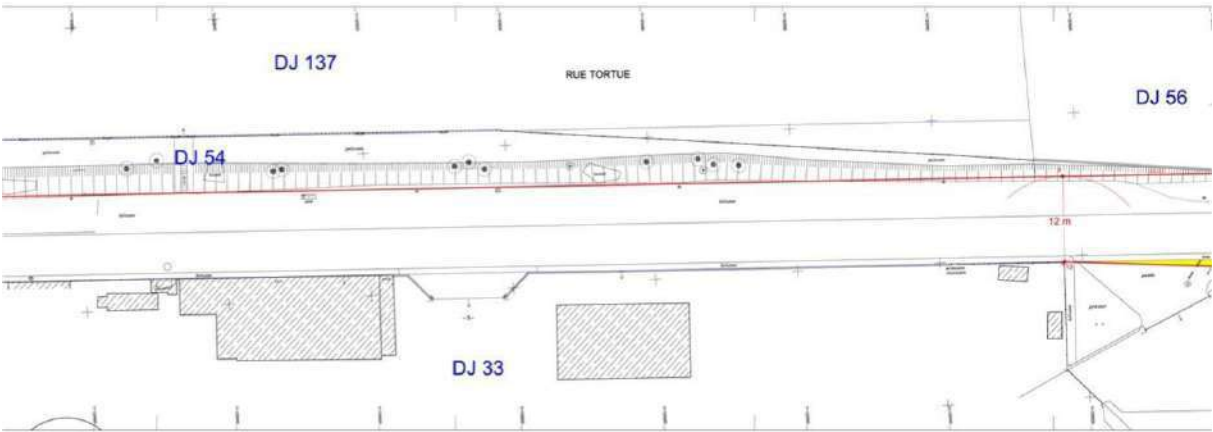
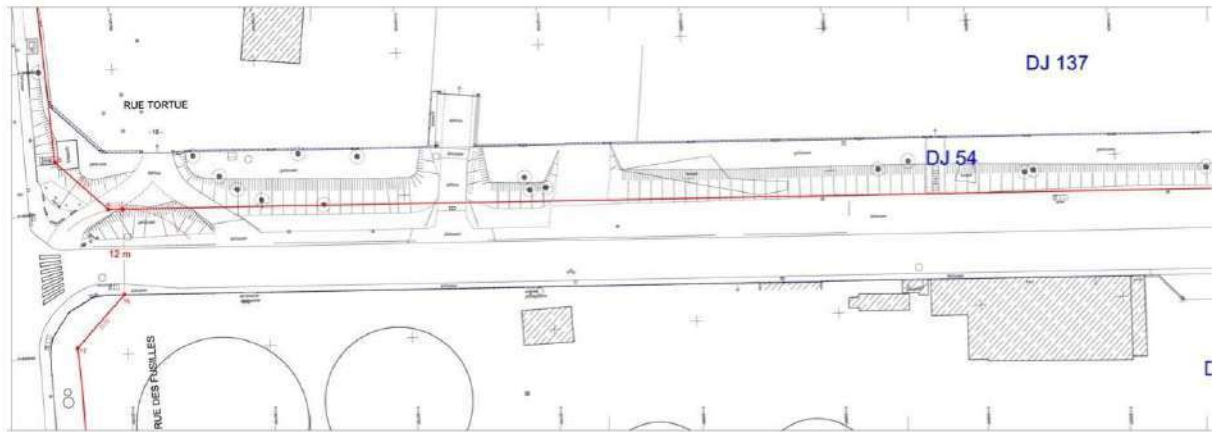
**C87**



 EMPRISE RÉSERVÉE

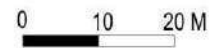
RUE TORTUE

C88



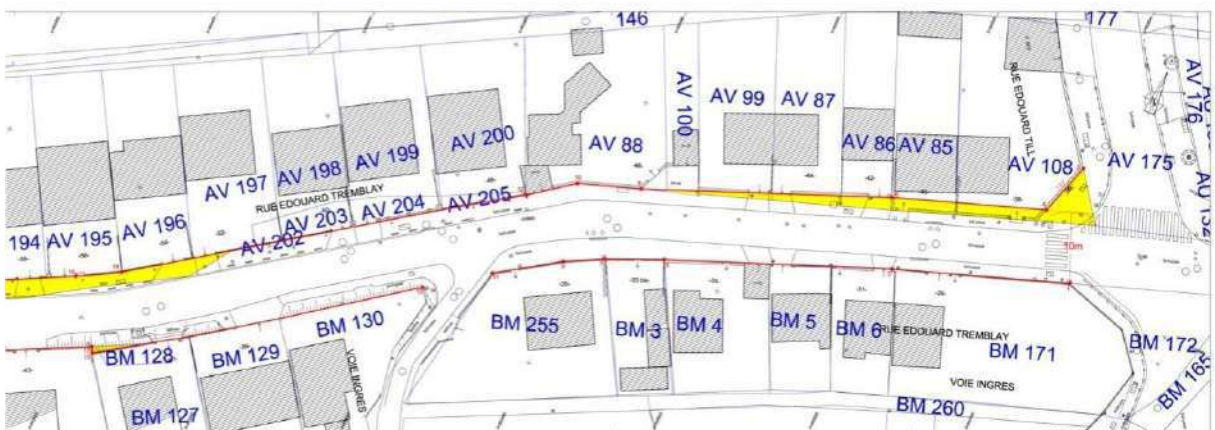
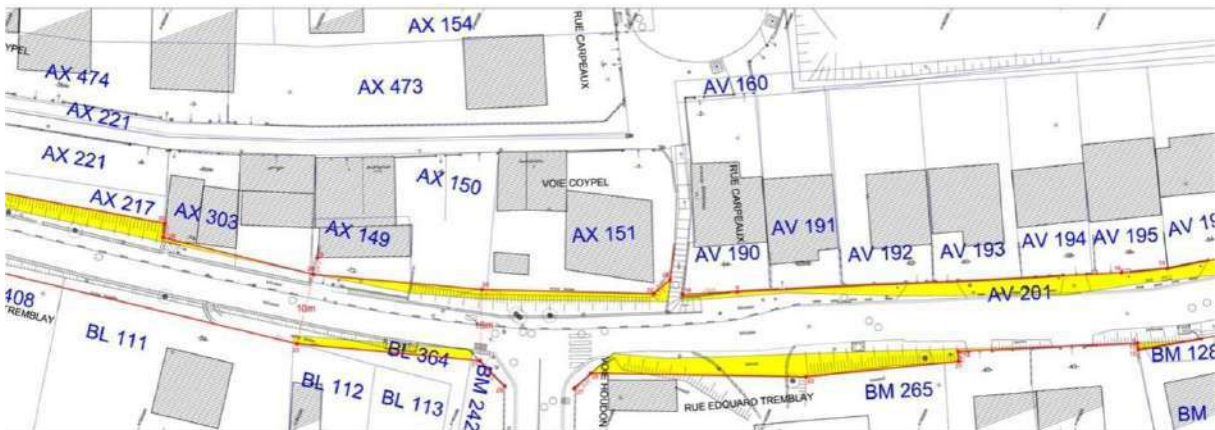
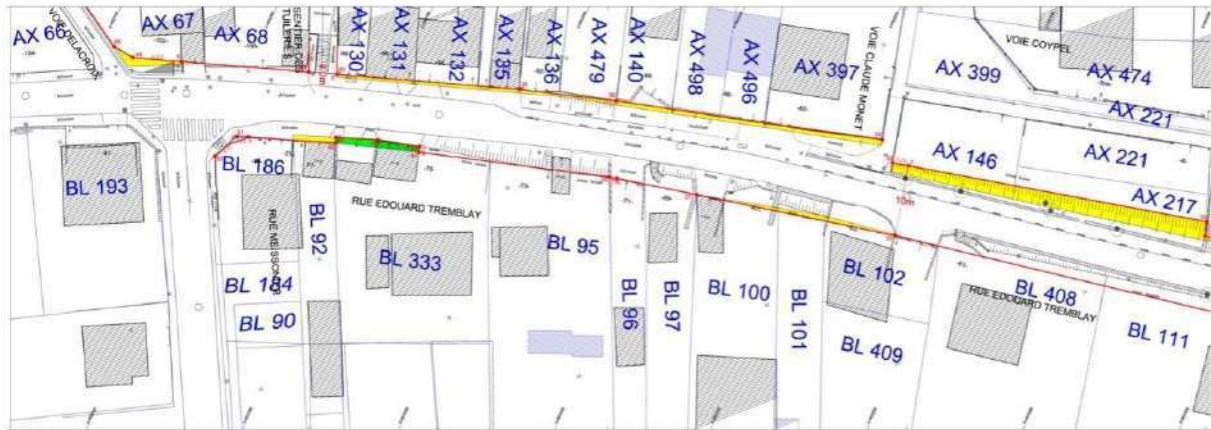
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



RUE EDOUARD TREMBLAY (1/5)

C89



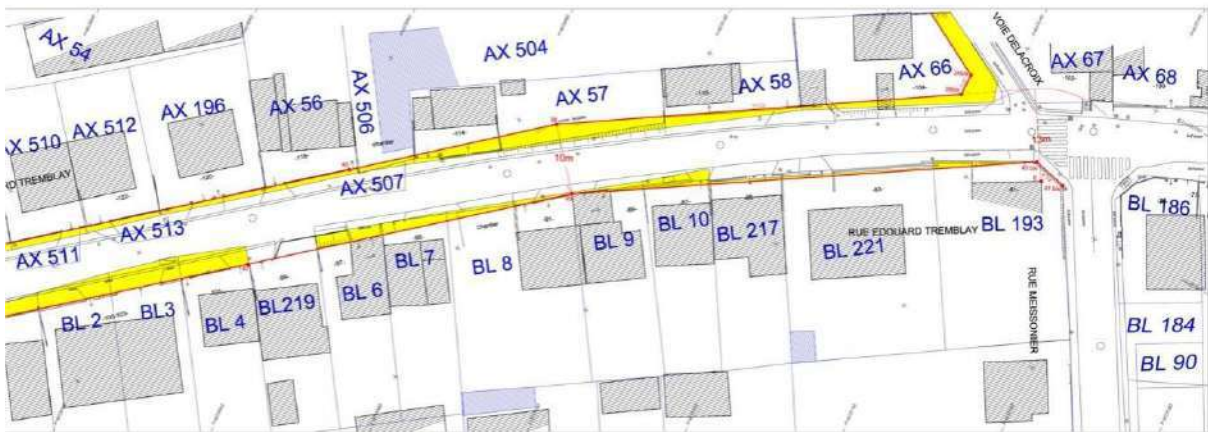
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M


RUE EDOUARD TREMBLAY (2/5)

C89



 EMPRISE RÉSERVÉE

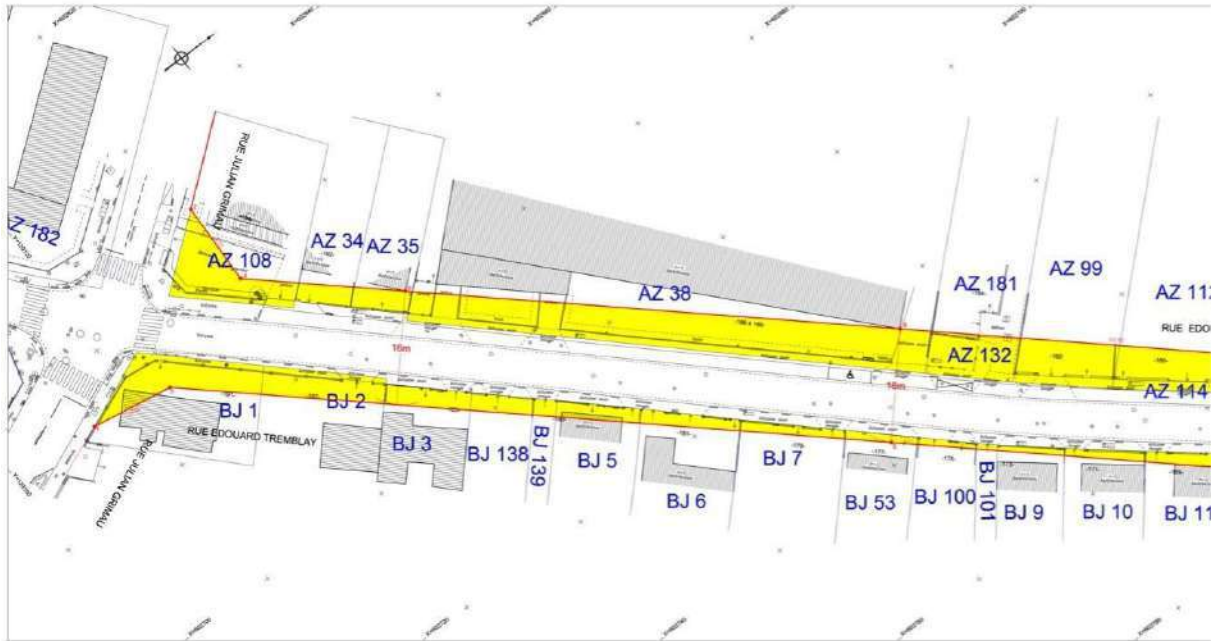
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M  




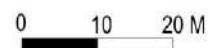
RUE EDOUARD TREMBLAY (3/5)

C89



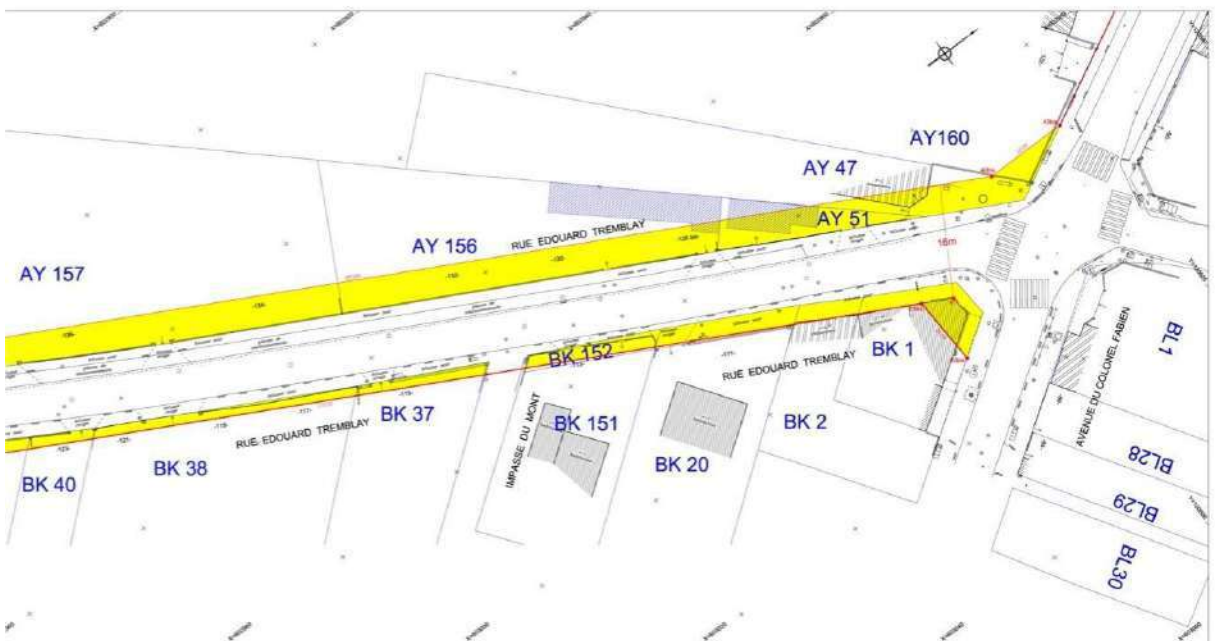
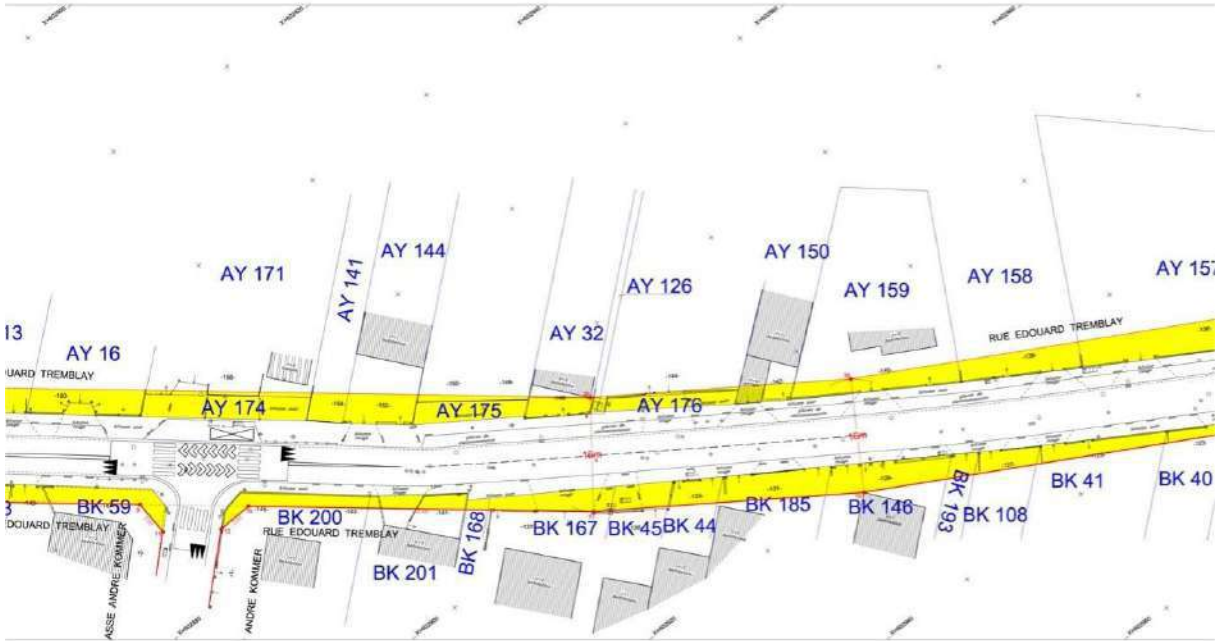
EMPRISE RÉSERVÉE


ÉCHELLE : 1/1 000



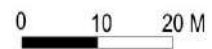
RUE EDOUARD TREMBLAY (4/5)

C89



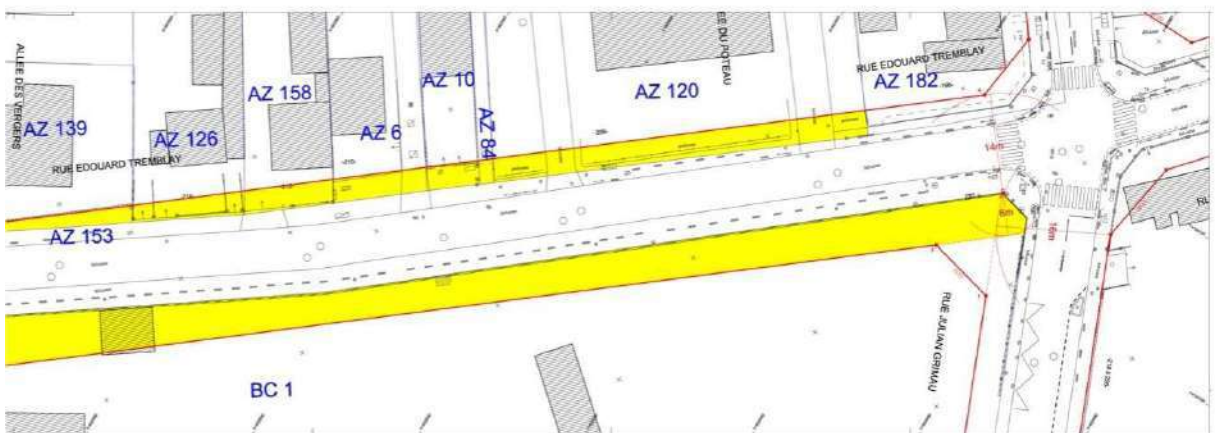
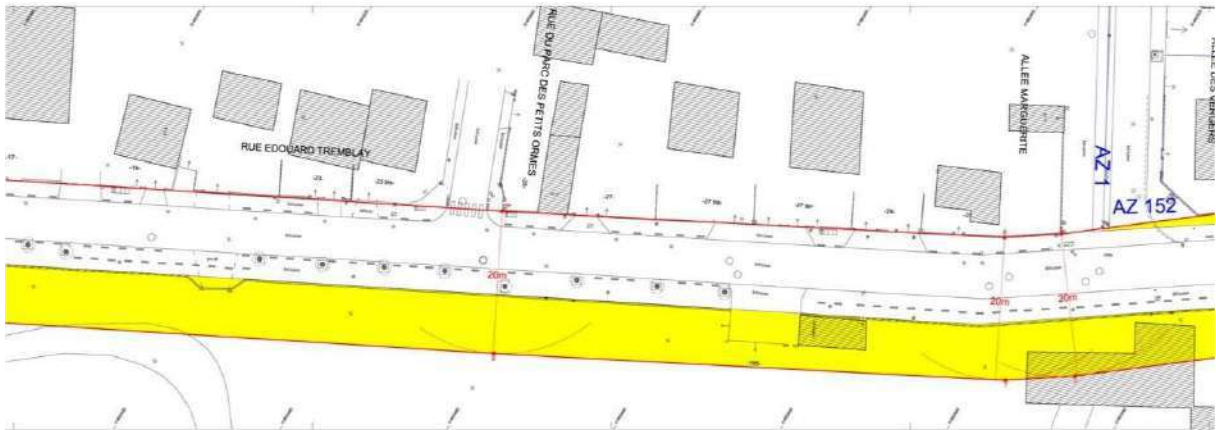
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



RUE EDOUARD TREMBLAY (5/5)

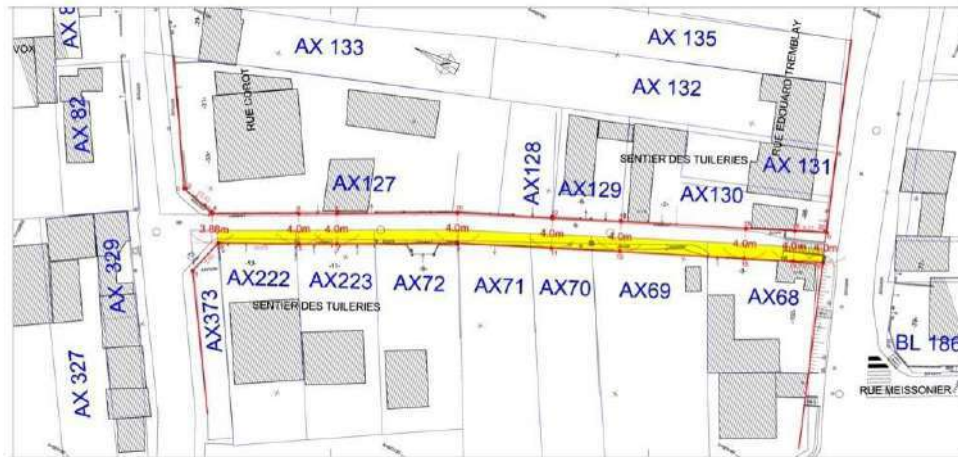
C89



 EMPRISE RÉSERVÉE

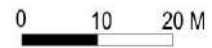
**SENTIER DES TUILERIES**

**C90**



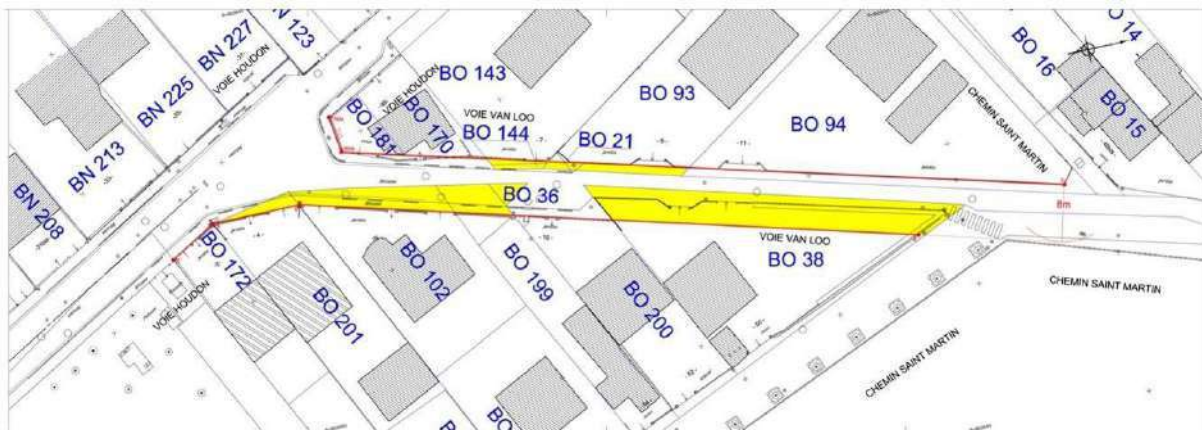
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



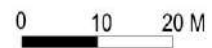
**VOIE VAN LOO**

**C91**



 EMPRISE RÉSERVÉE

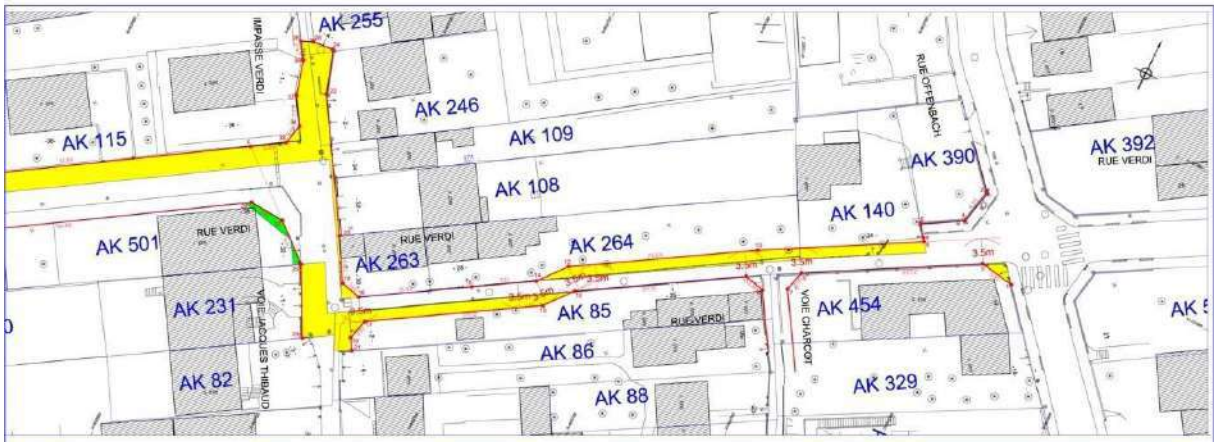
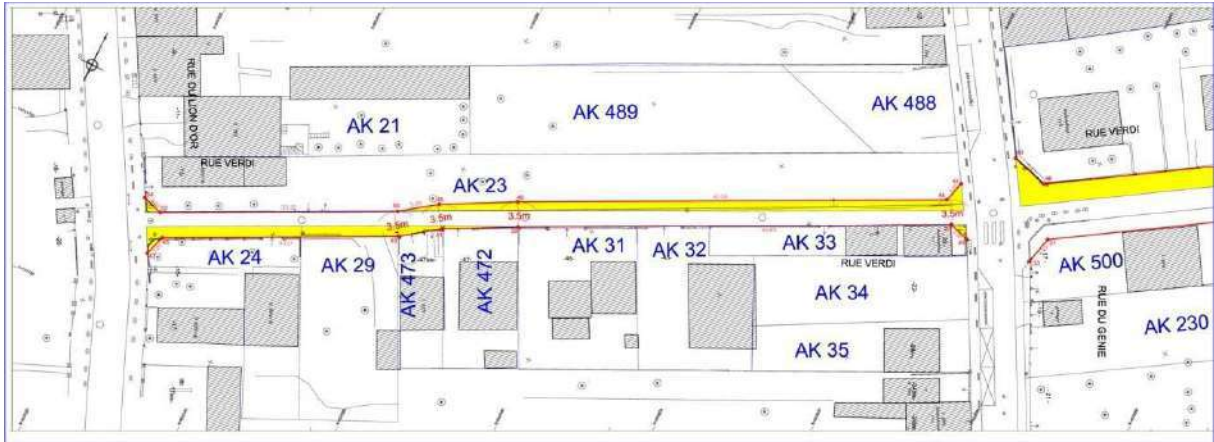
ÉCHELLE : 1/1 000







RUE VERDI

C93



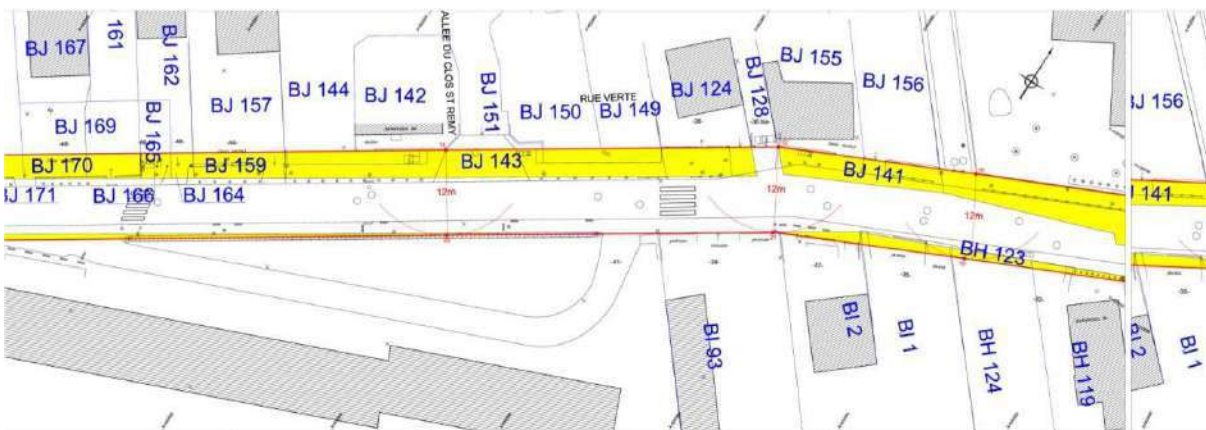
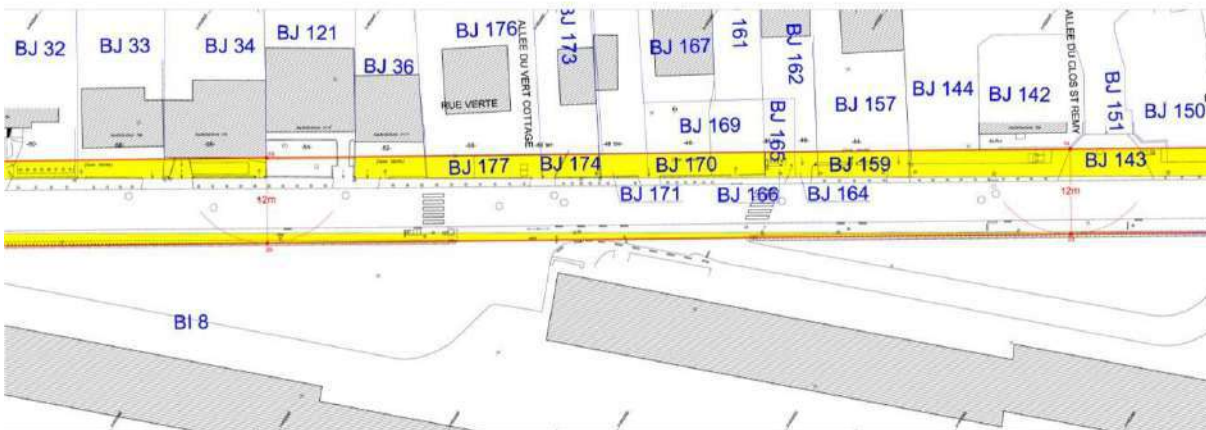
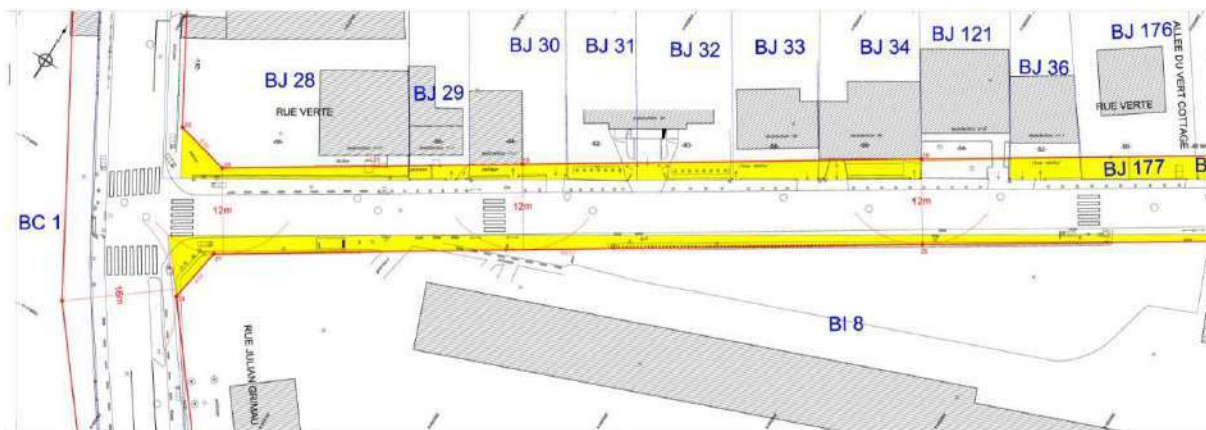
 EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M 

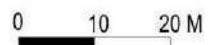
RUE VERTE (1/2)

C94



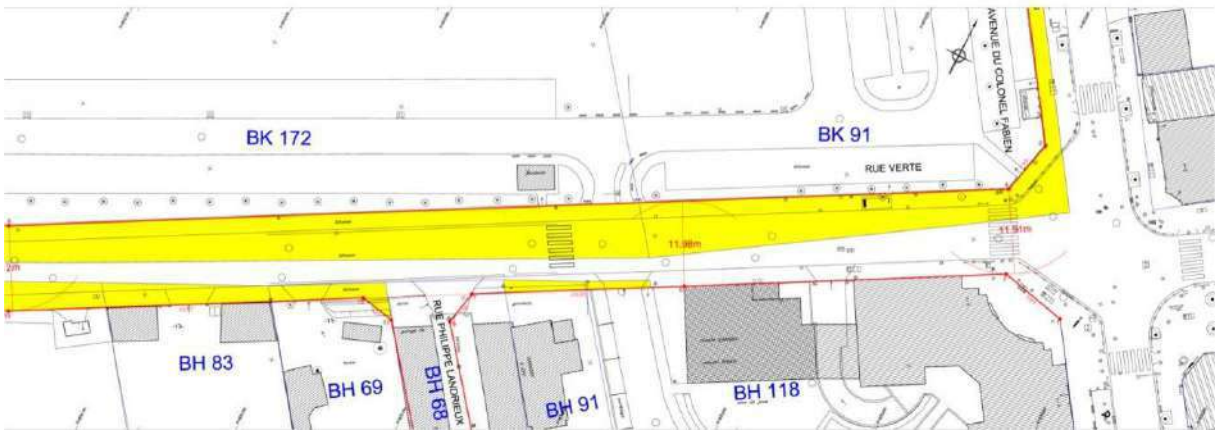
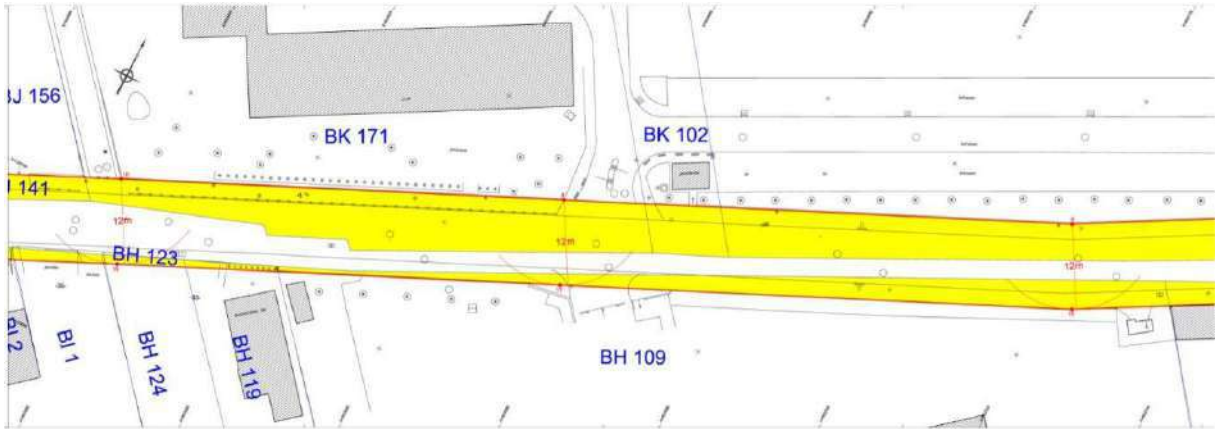
EMPRISE RÉSERVÉE


ÉCHELLE : 1/1 000



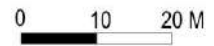
RUE VERTE (2/2)

C94



 EMPRISE RÉSERVÉE

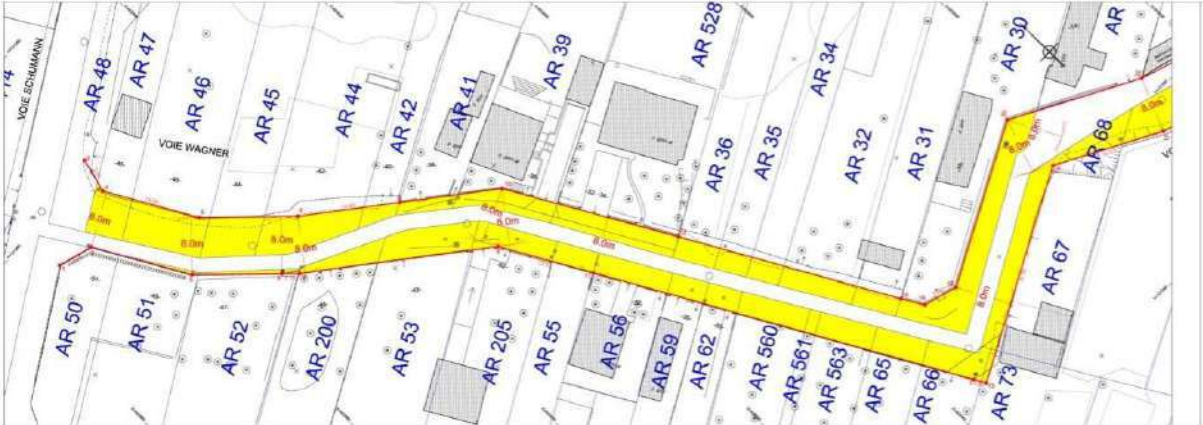
ÉCHELLE : 1/1 000





VOIE WAGNER

C96



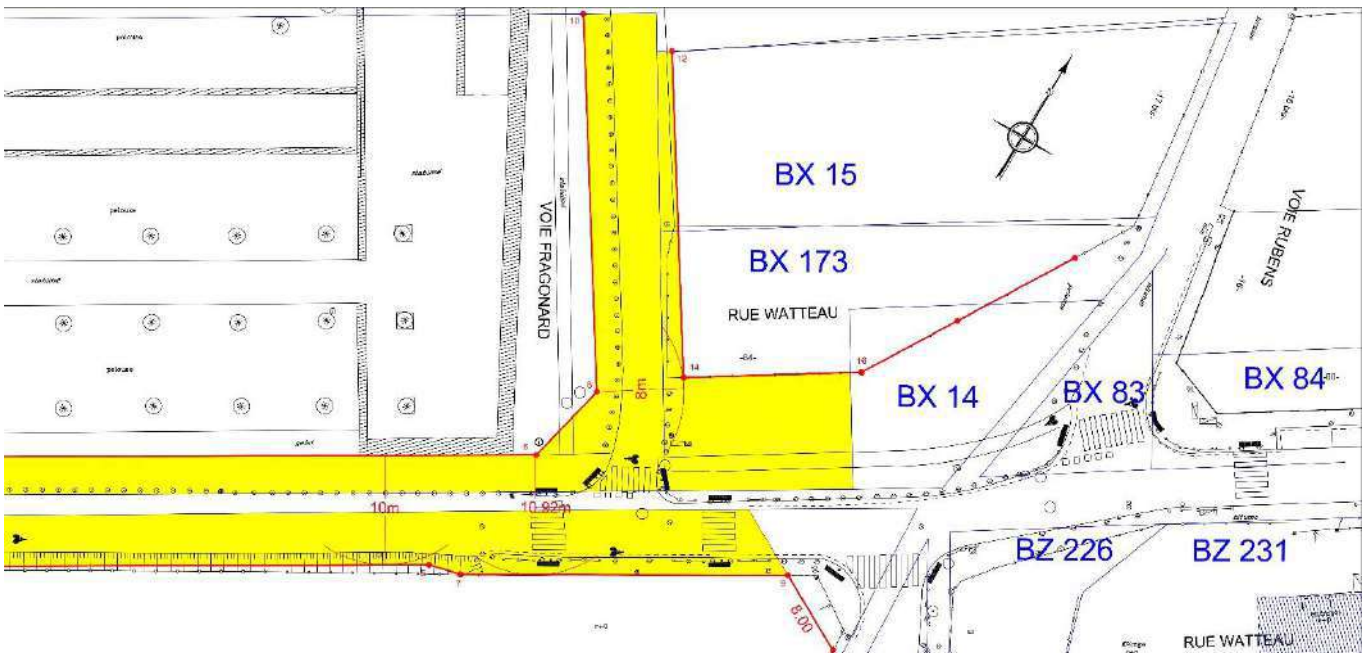
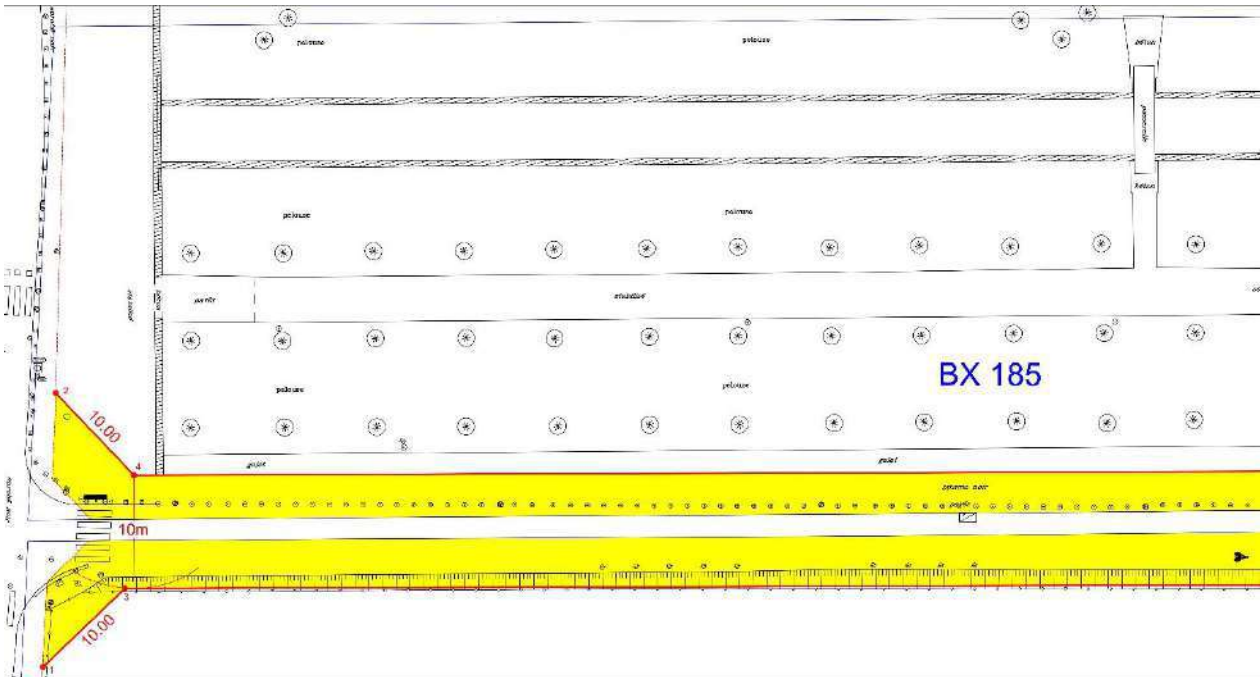
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000



RUE WATTEAU

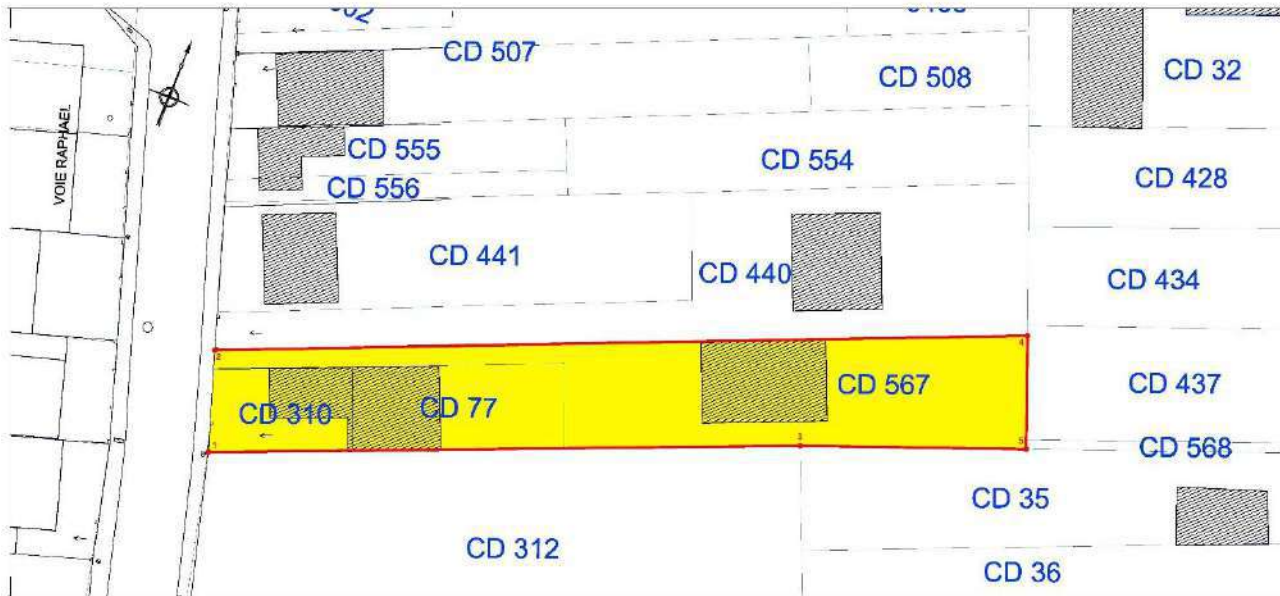
C97



EMPRISE RÉSERVÉE

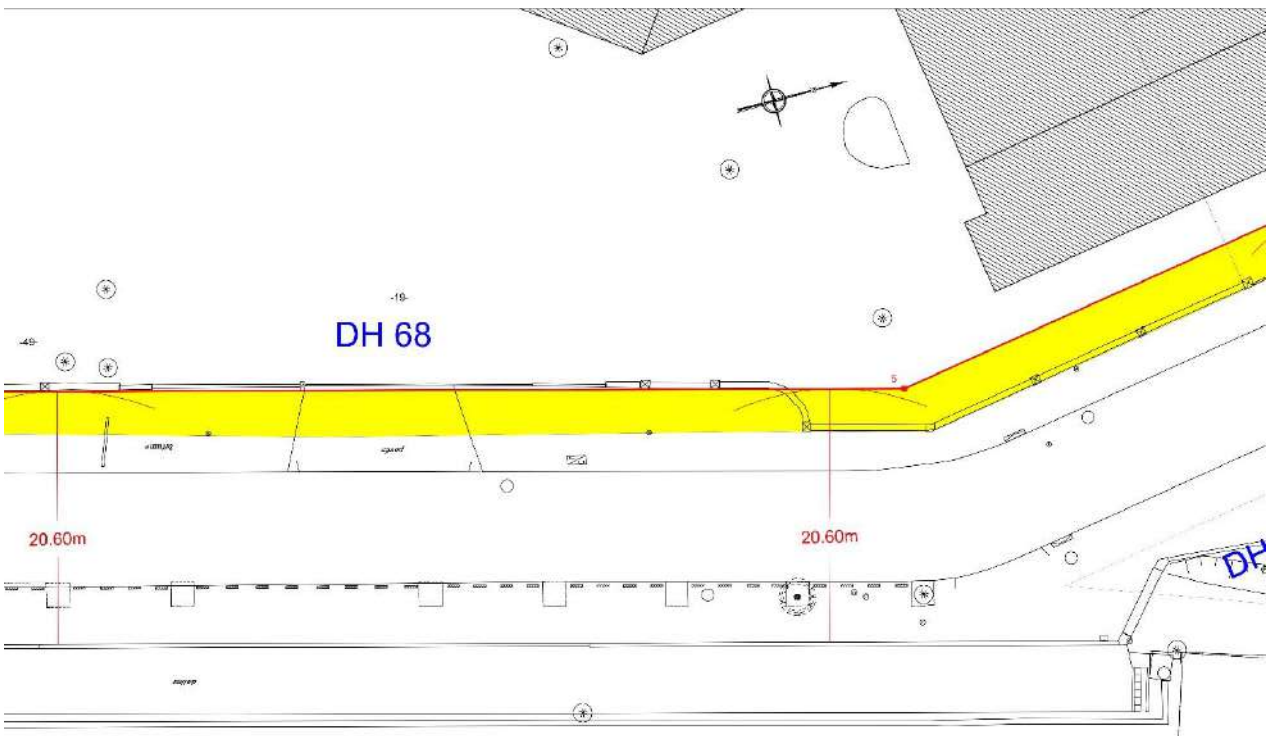
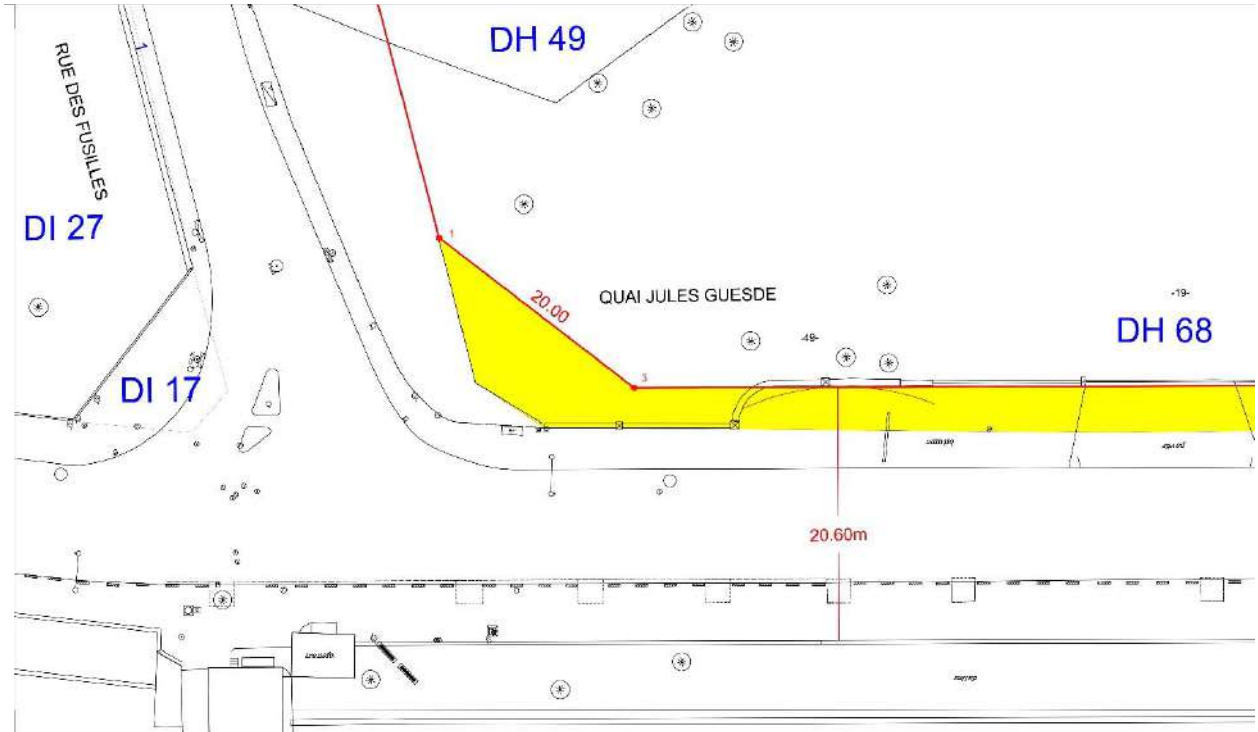
SENTE RAPHAËL

C99

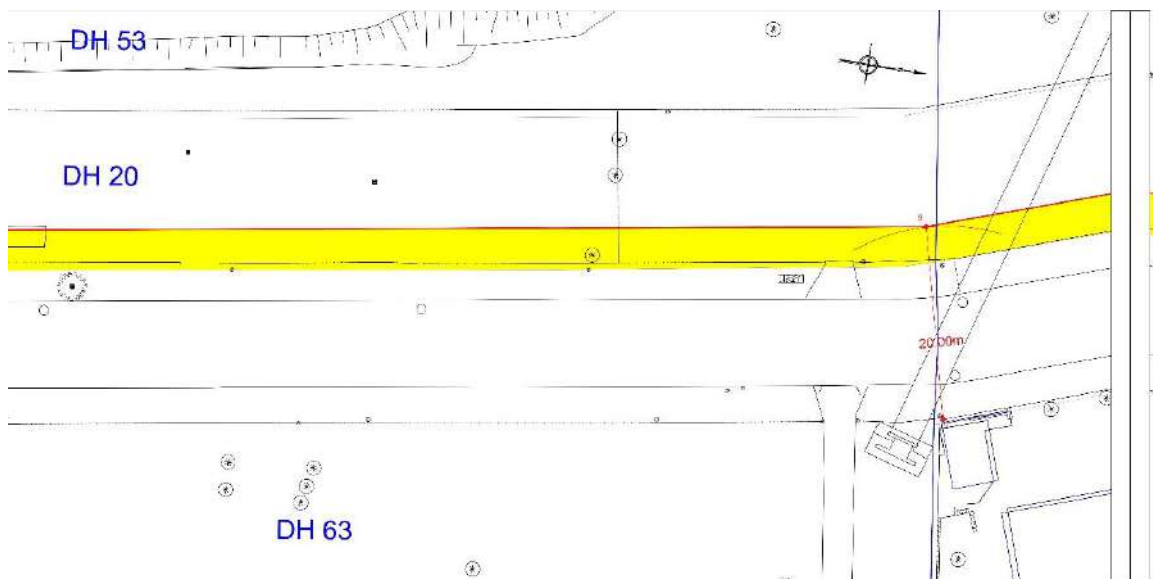
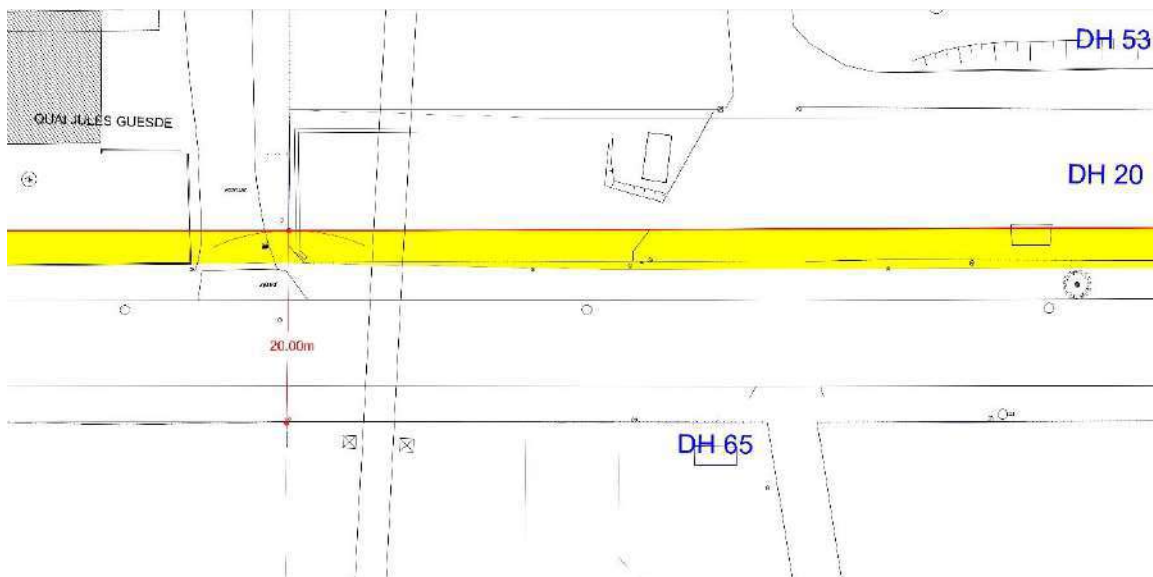
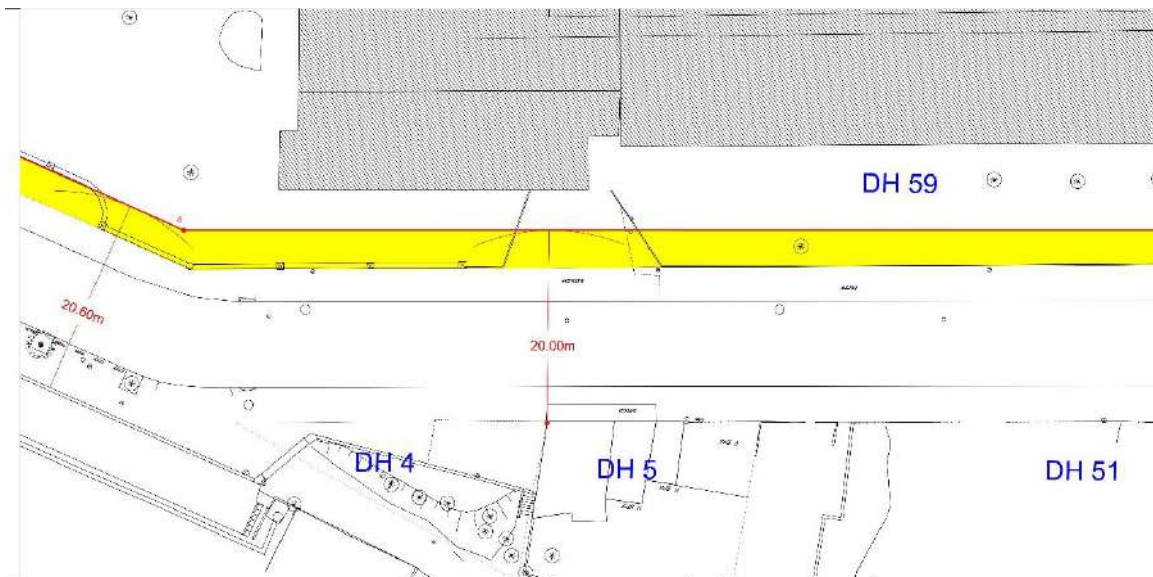


QUAI JULES GUESDE

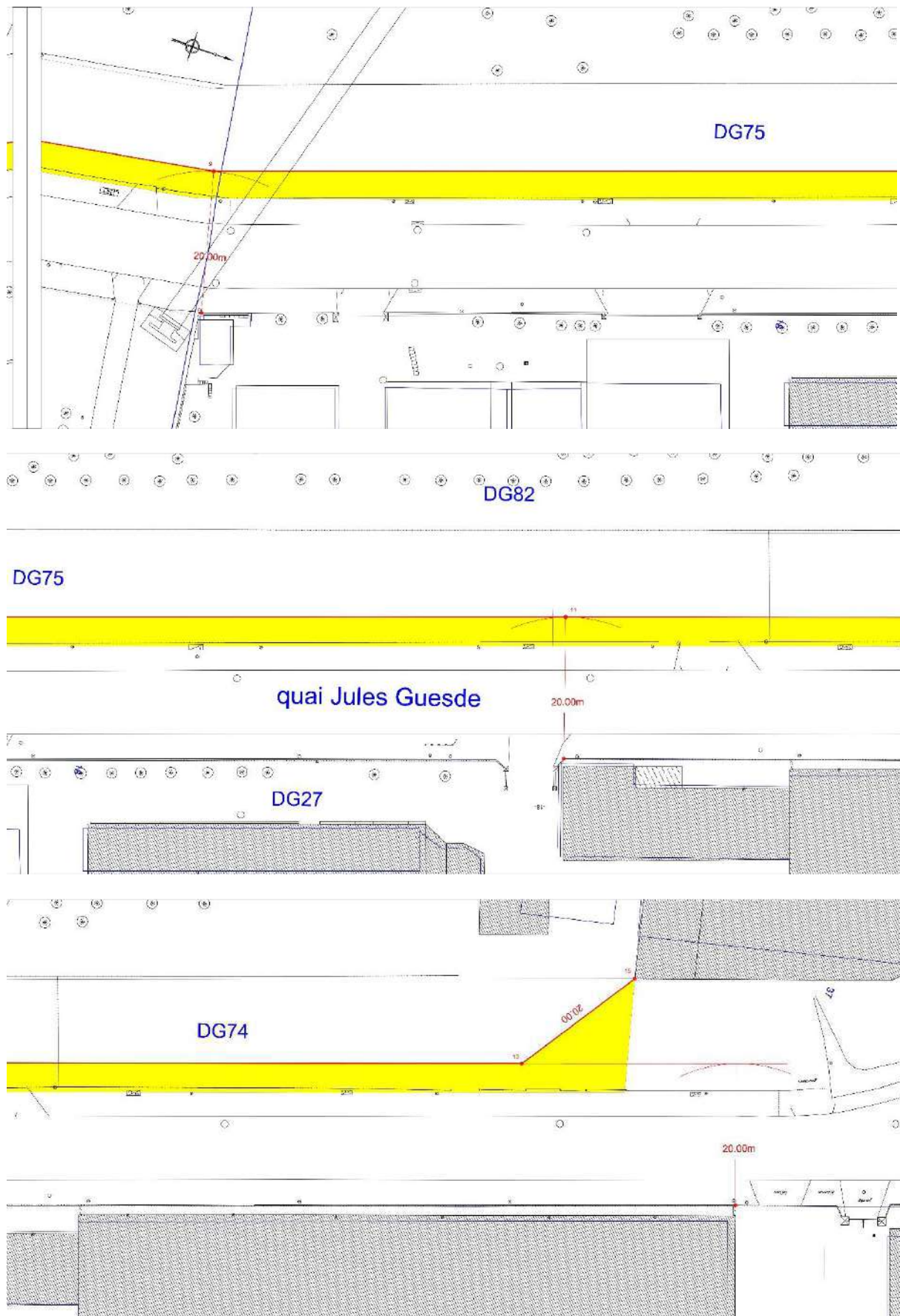
C100




EMPRISE RÉSERVÉE



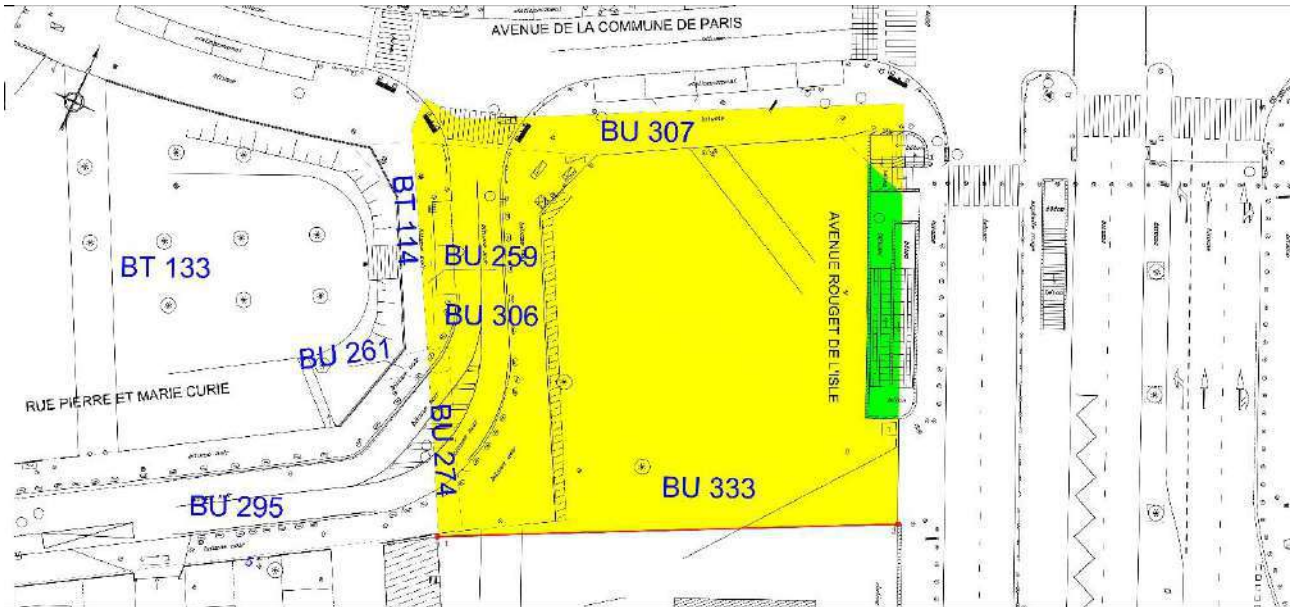
 EMPRISE RÉSERVÉE



 EMPRISE RÉSERVÉE

**PROLONGEMENT DE LA RUE PIERRE ET MARIE CURIE**

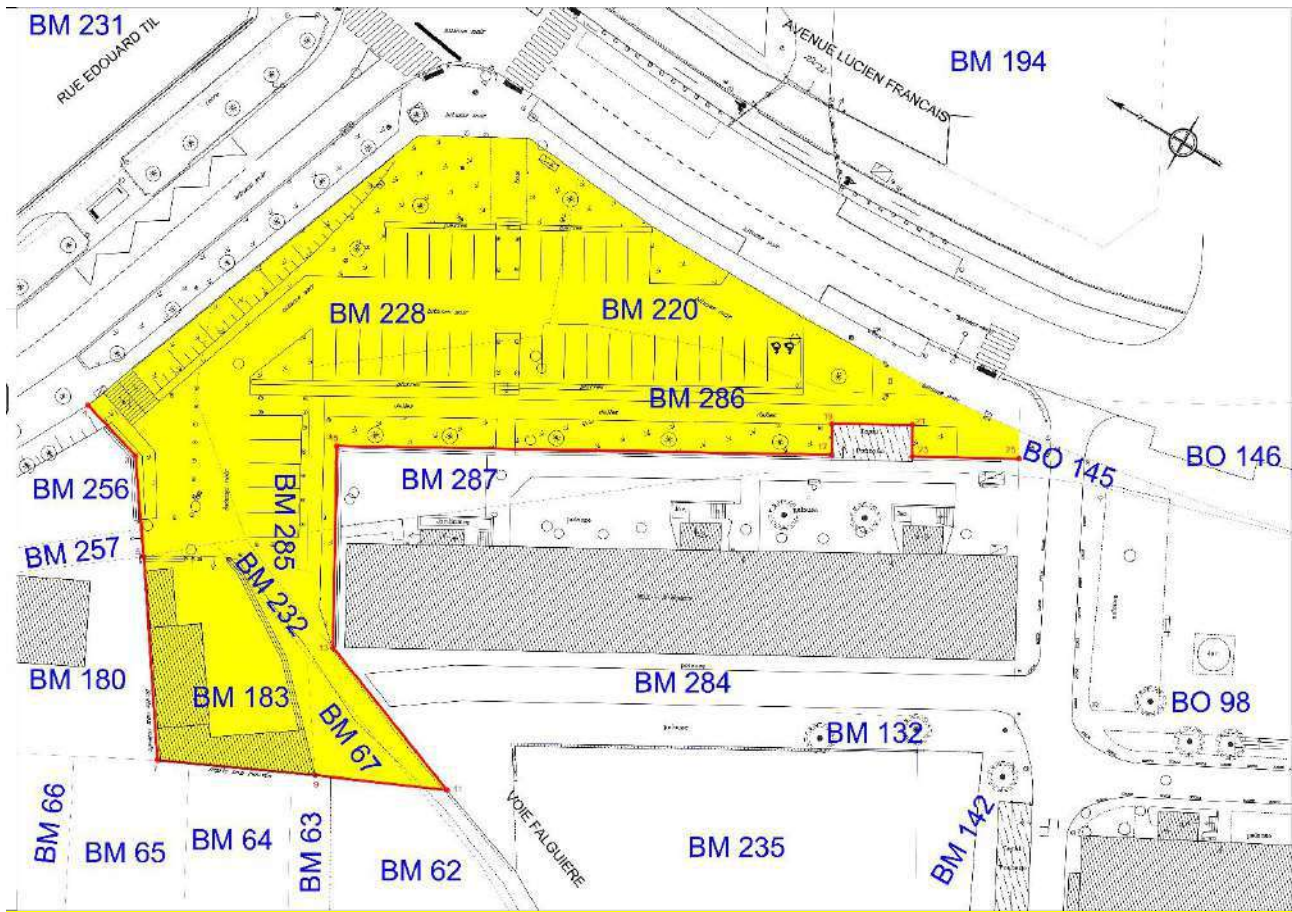
**C101**



 EMPRISE RÉSERVÉE

**ELARGISSEMENT ESPACE PUBLIC  
RUE EDOUARD TIL**

**102**



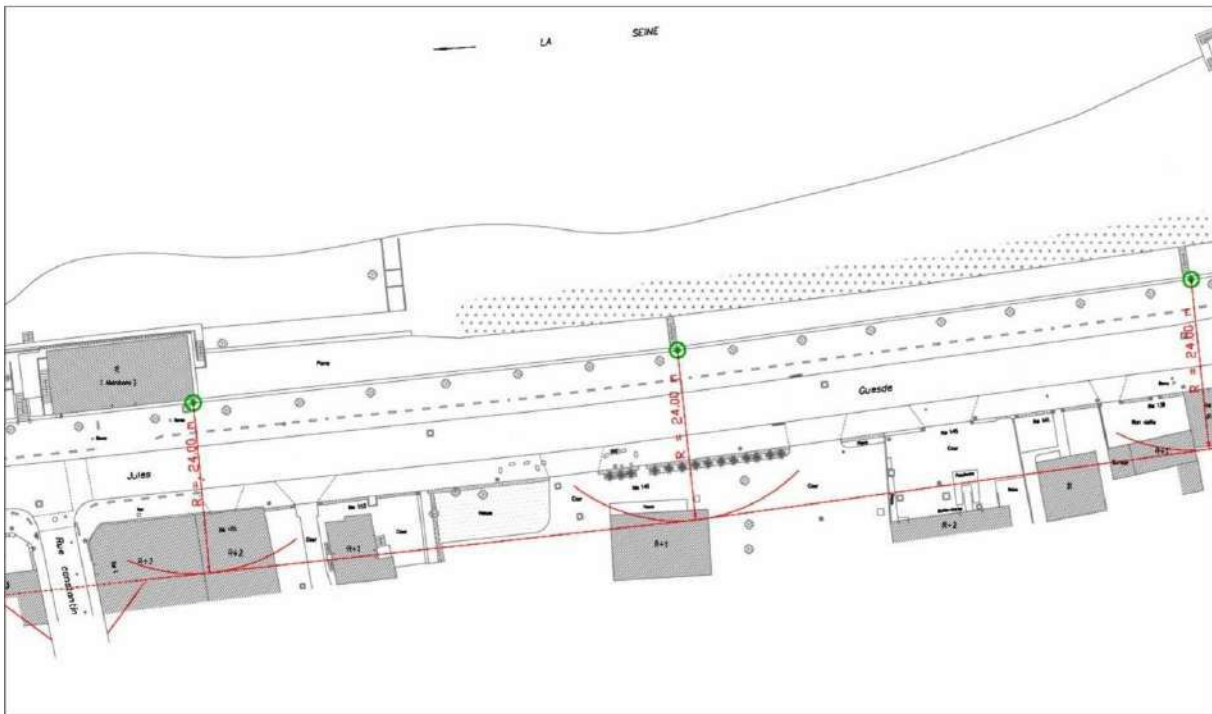
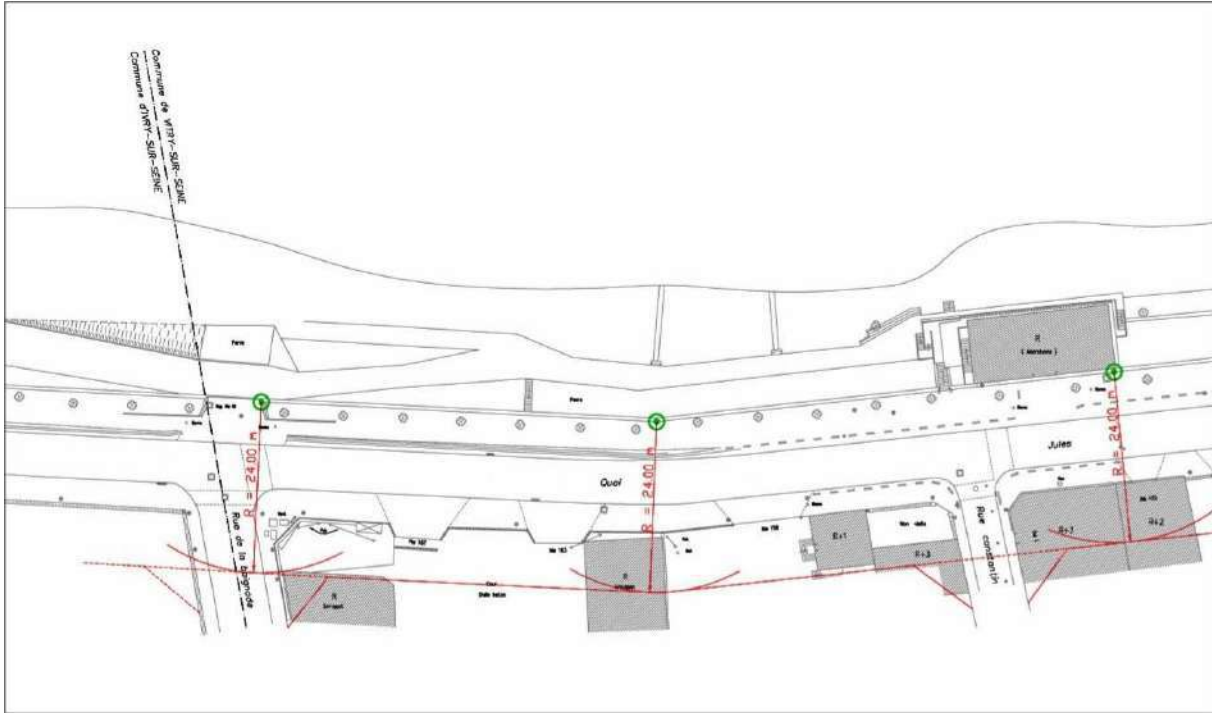
 EMPRISE RÉSERVÉE



4. Emplacements Réservés pour voirie au d'Ile de France Mobilité

QUAI JULES GUESDE (1/8)

ST1

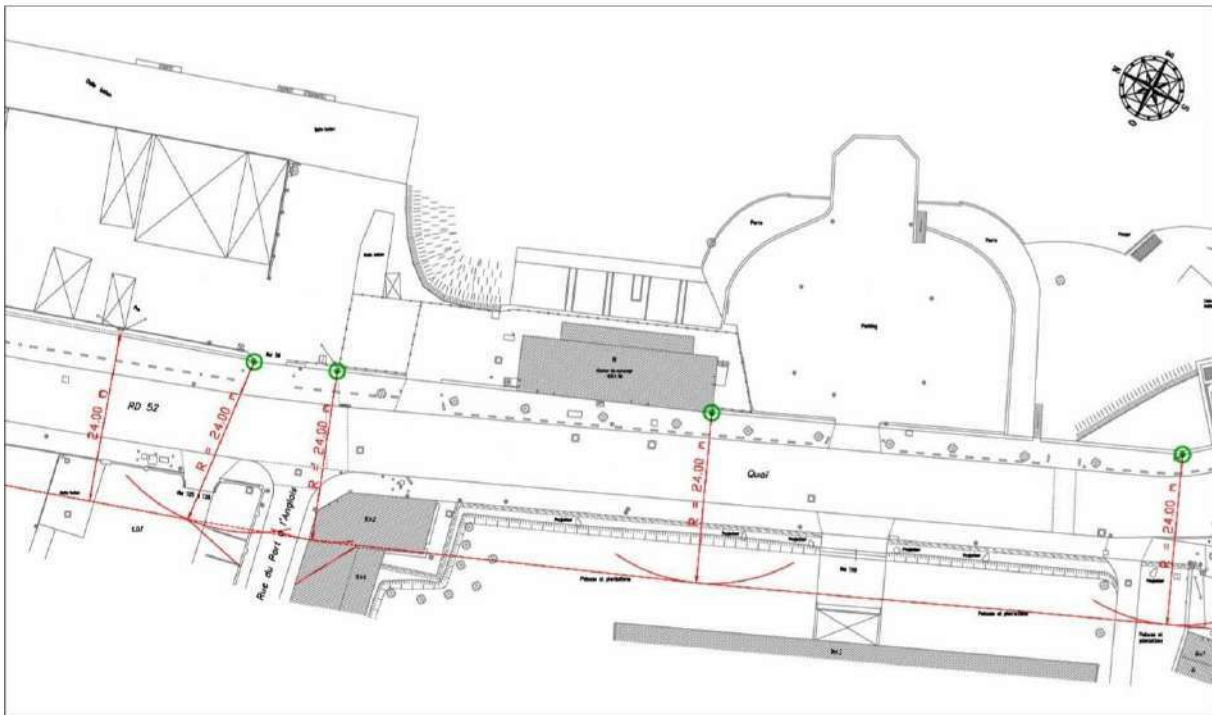
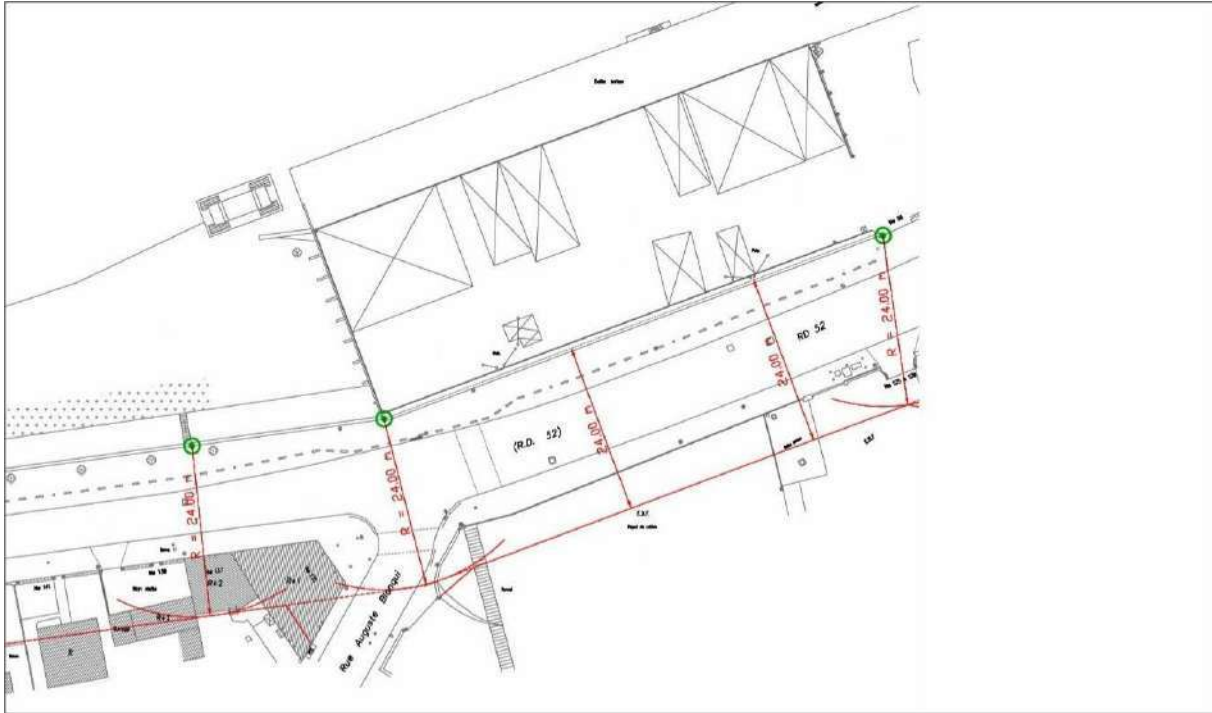


0 10 20 M

ÉCHELLE : 1/1 000

**QUAI JULES GUESDE (2/8)**

**ST1**

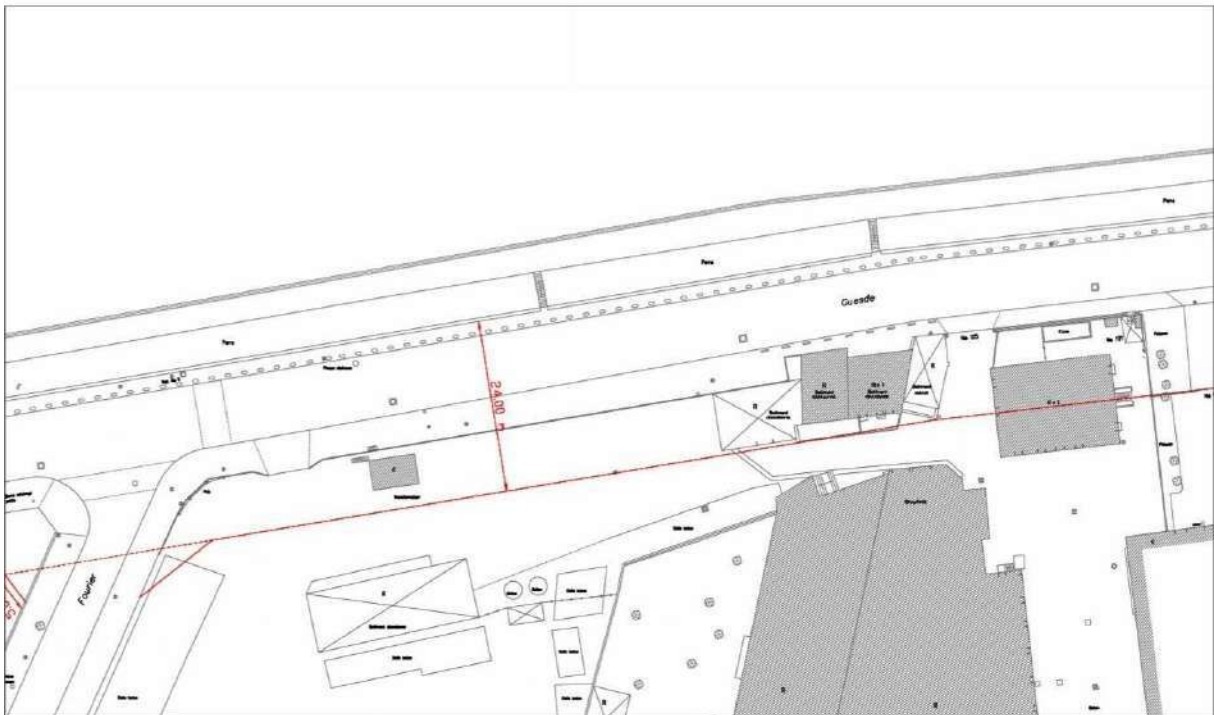
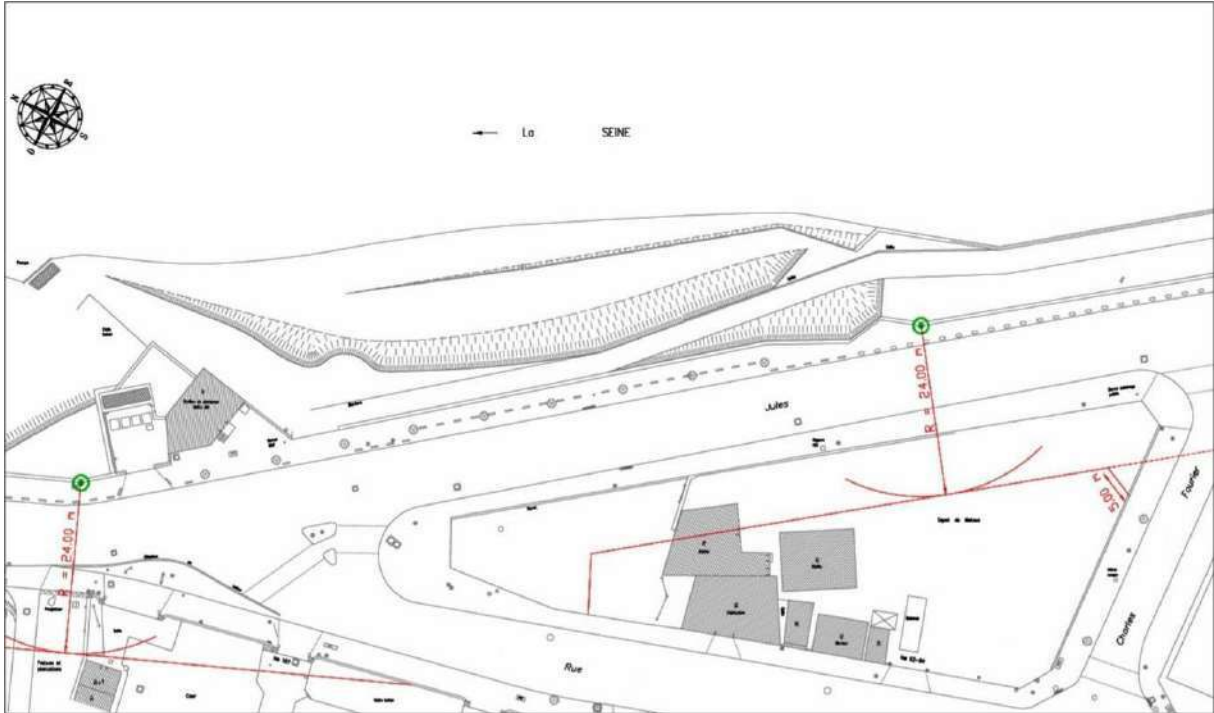


0 10 20 M

ÉCHELLE : 1/1 000

QUAI JULES GUESDE (3/8)

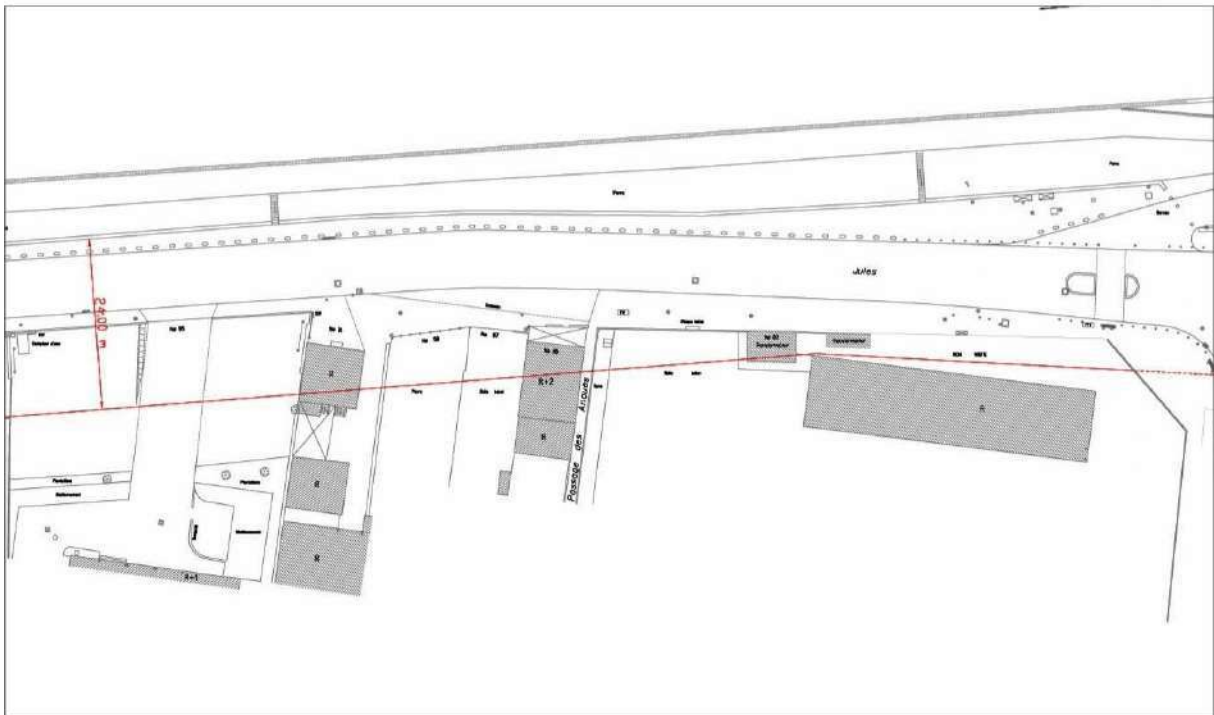
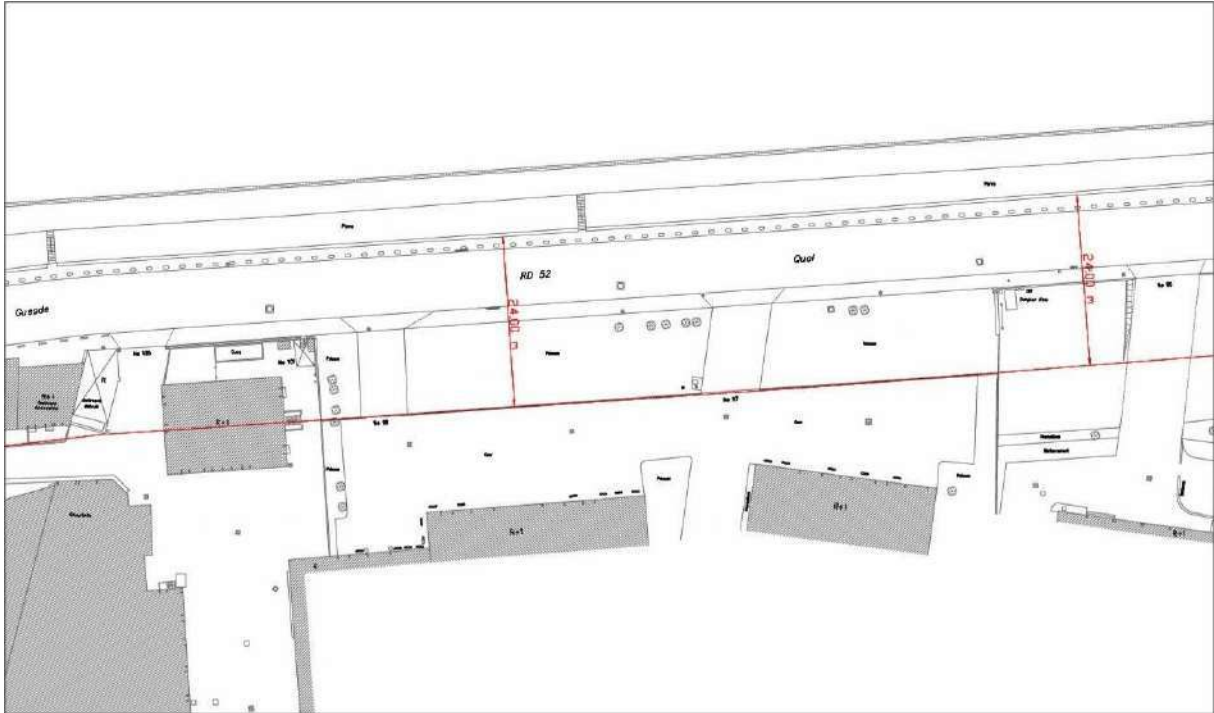
ST1



ÉCHELLE : 1/1 000

**QUAI JULES GUESDE (4/8)**

**ST1**



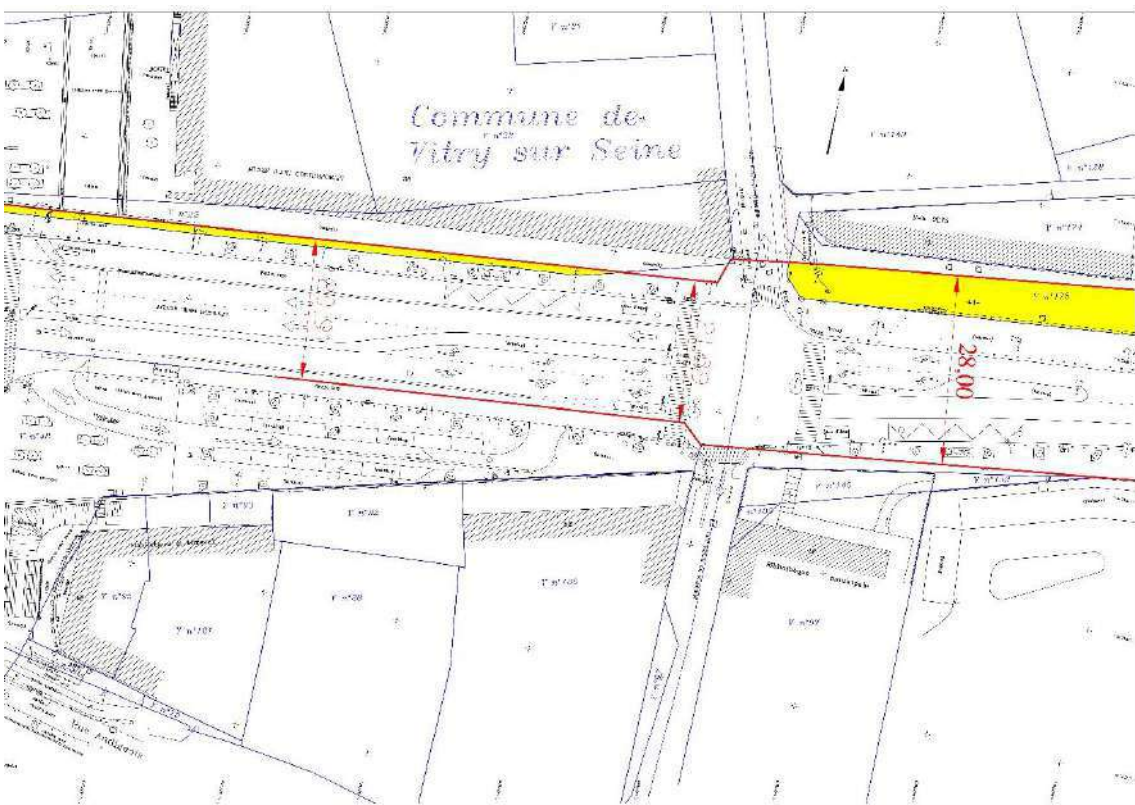
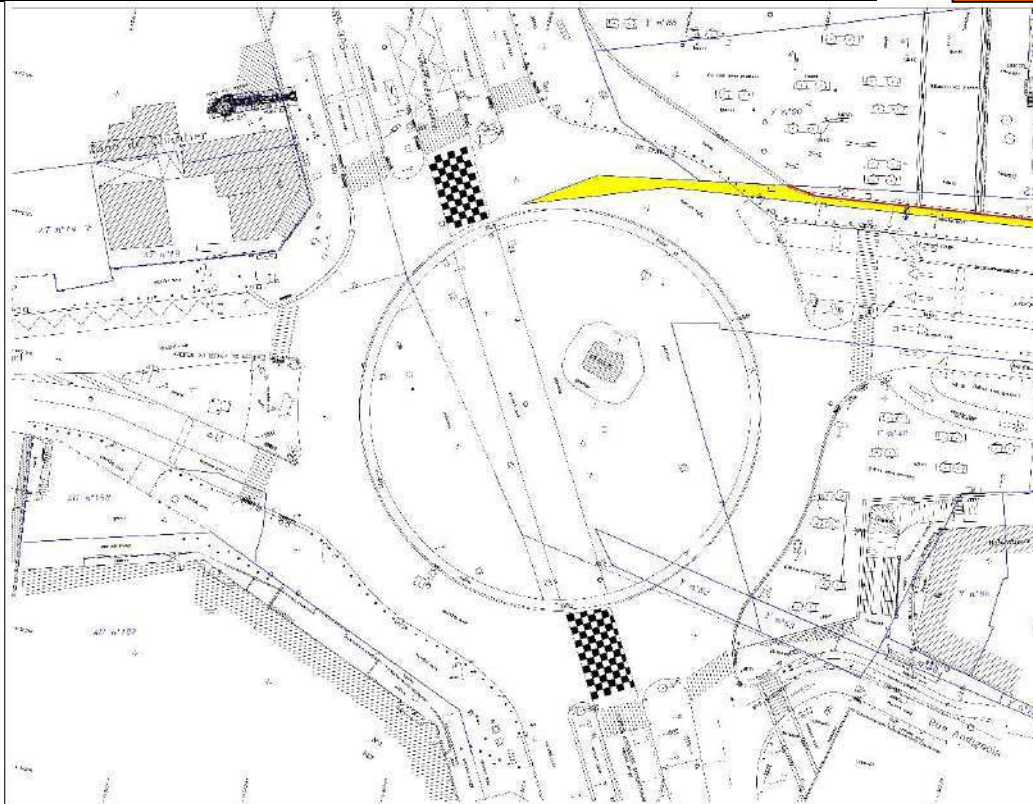
0 10 20 M

ÉCHELLE : 1/1 000

**5. Emplacements Réservés pour voirie au bénéfice du département**

**AVENUE HENRI BARBUSSE**

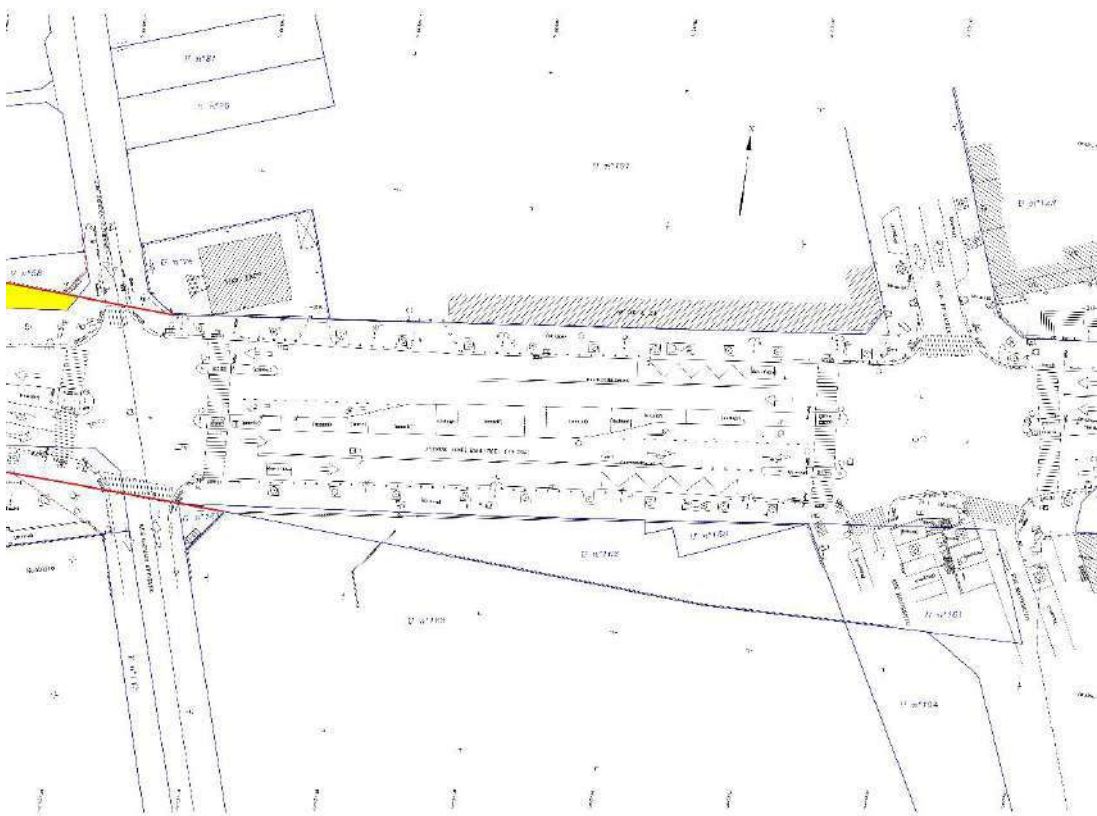
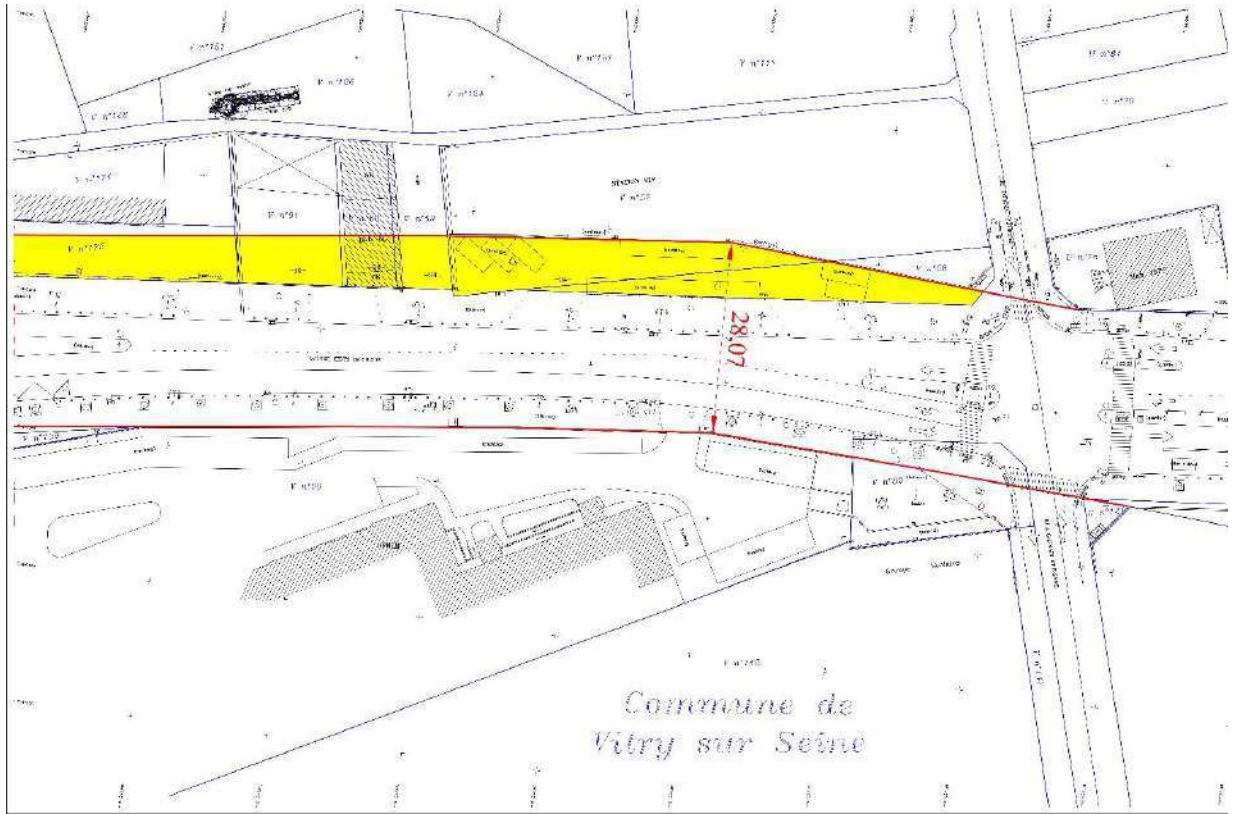
**D1**




 **EMPRISE RÉSERVÉE**

**AVENUE HENRI BARBUSSE**

**D1**



 **EMPRISE RÉSERVÉE**

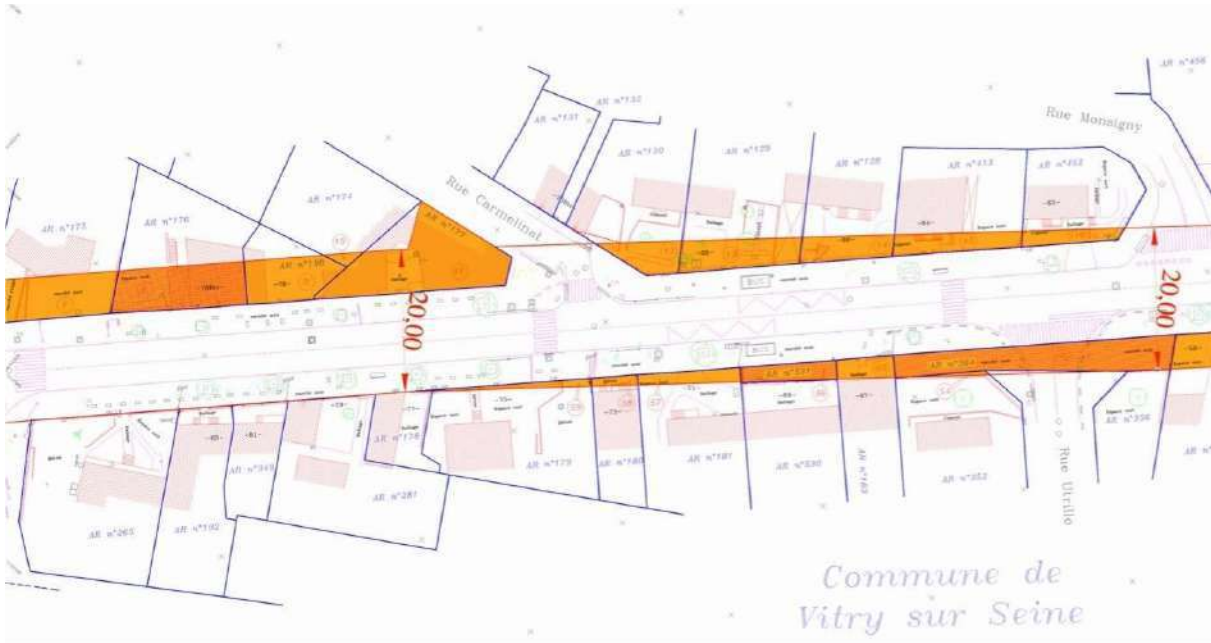






**AVENUE DU MOULIN DE SAQUET (3/4)**

**D5**



ÉCHELLE : 1/1 000



**AVENUE DU MOULIN DE SAQUET (4/4)**

**D5**



ÉCHELLE : 1/1 000



AVENUE ROUGET DE L'ISLE(1/4)

D7



AVENUE ROUGET DE L'ISLE(2/4)

D7



**AVENUE ROUGET DE L'ISLE(3/4)**

**D7**



**AVENUE ROUGET DE L'ISLE(4/4)**

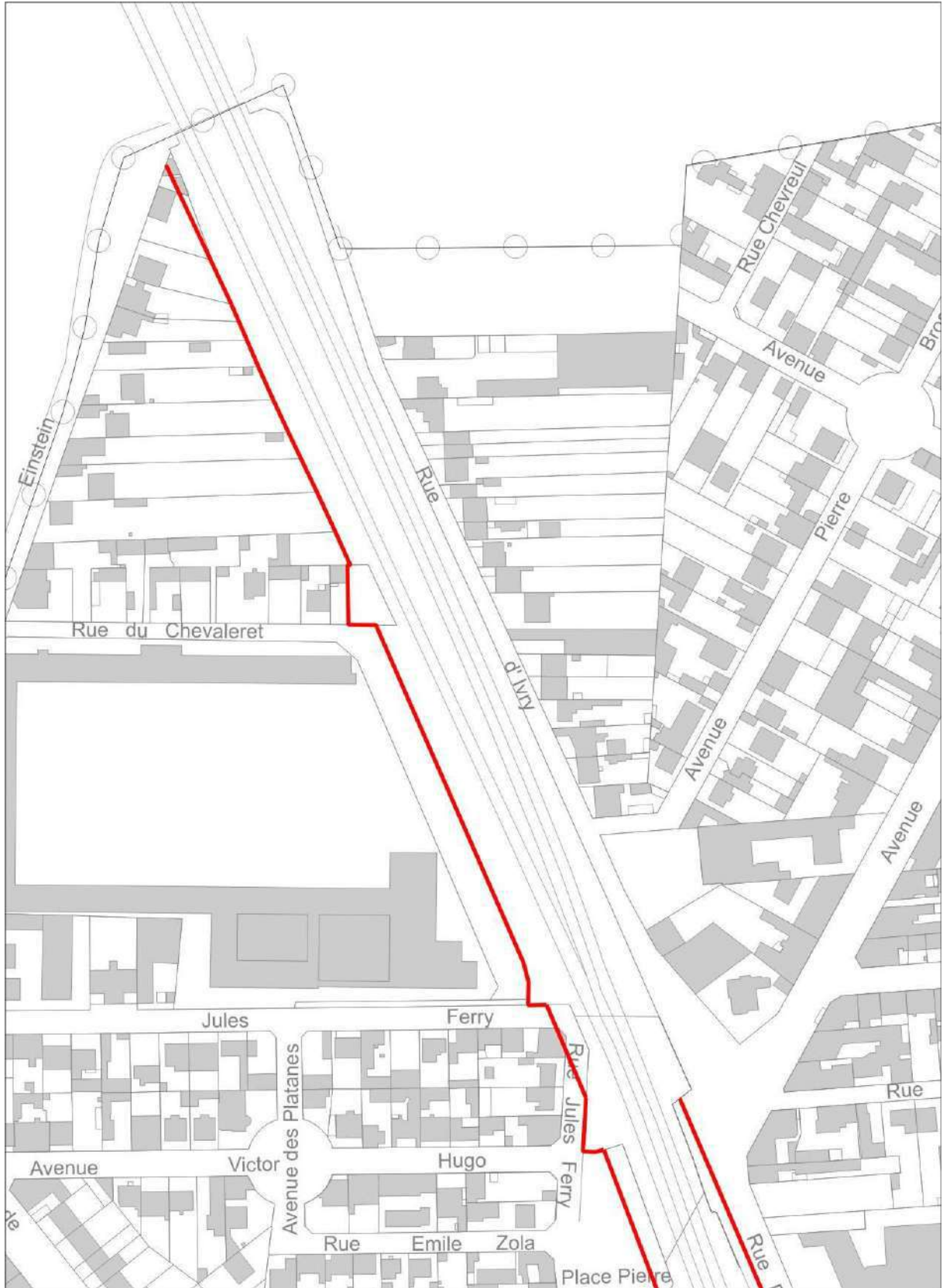
**D7**



6. Emplacement réservé au bénéfice de la SNCF

RER C (1/9)

S1



— REPORT INDICATIF EMPRISE

ÉCHELLE : 1/2 000

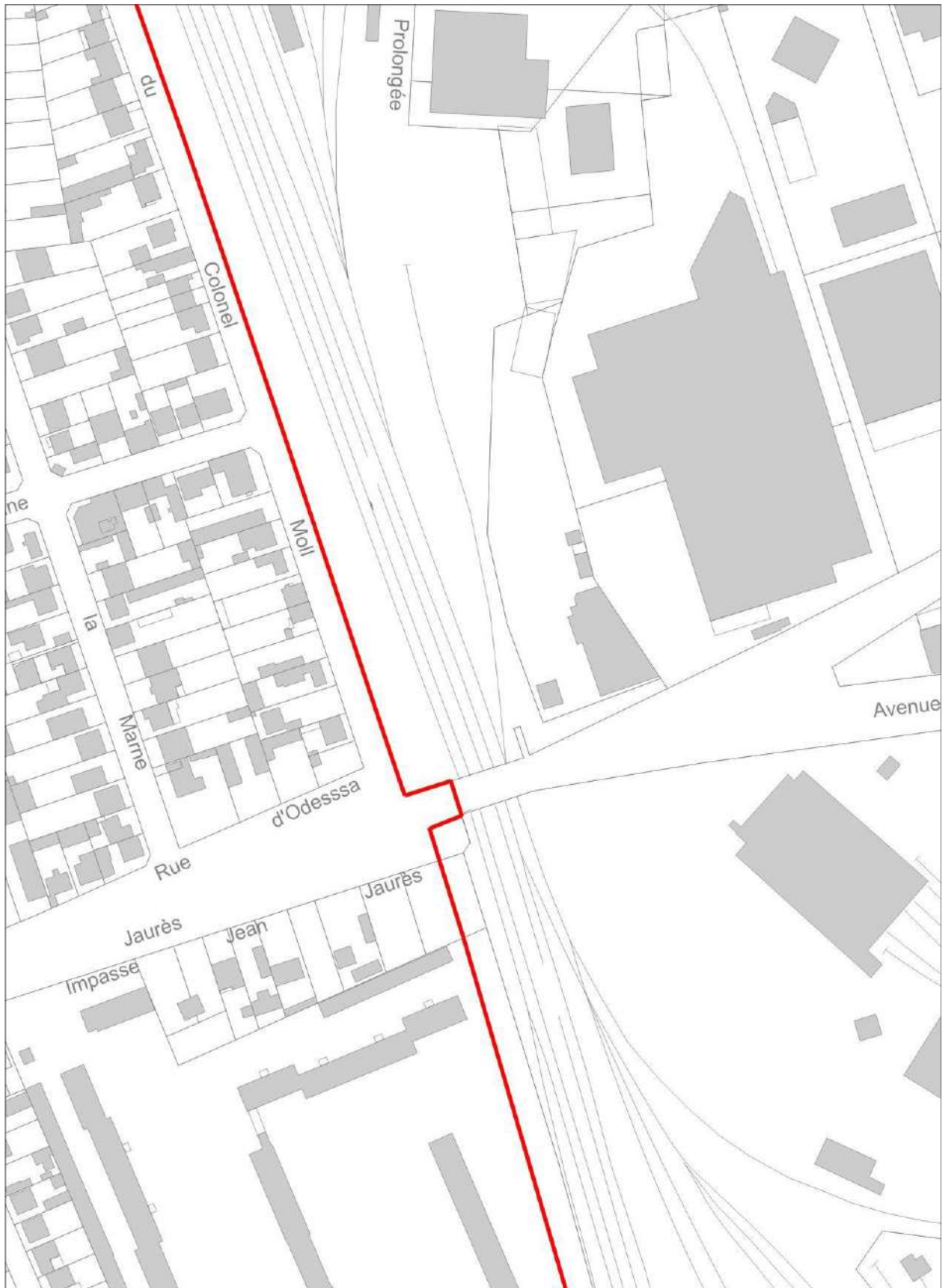
0 20 40 M





RER C (3/9)

S1



REPORT INDICATIF EMPRISE

ÉCHELLE : 1/2 000

0 20 40 M

RER C (4/9)

S1



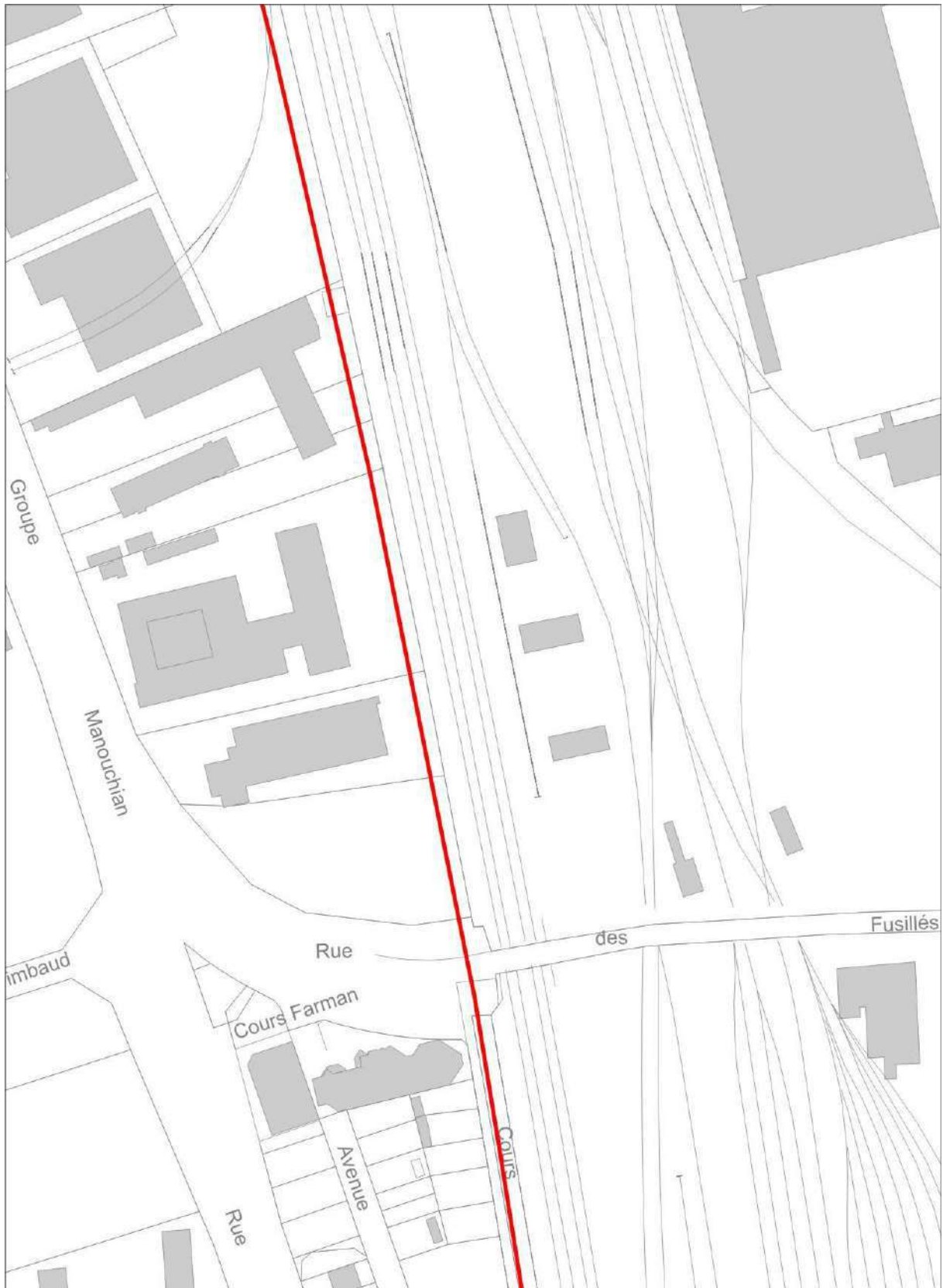
REPORT INDICATIF EMPRISE

ÉCHELLE : 1/2 000

0 20 40 M

RER C (5/9)

S1



REPORT INDICATIF EMPRISE

ÉCHELLE : 1/2 000

0 20 40 M

RER C (6/9)

S1



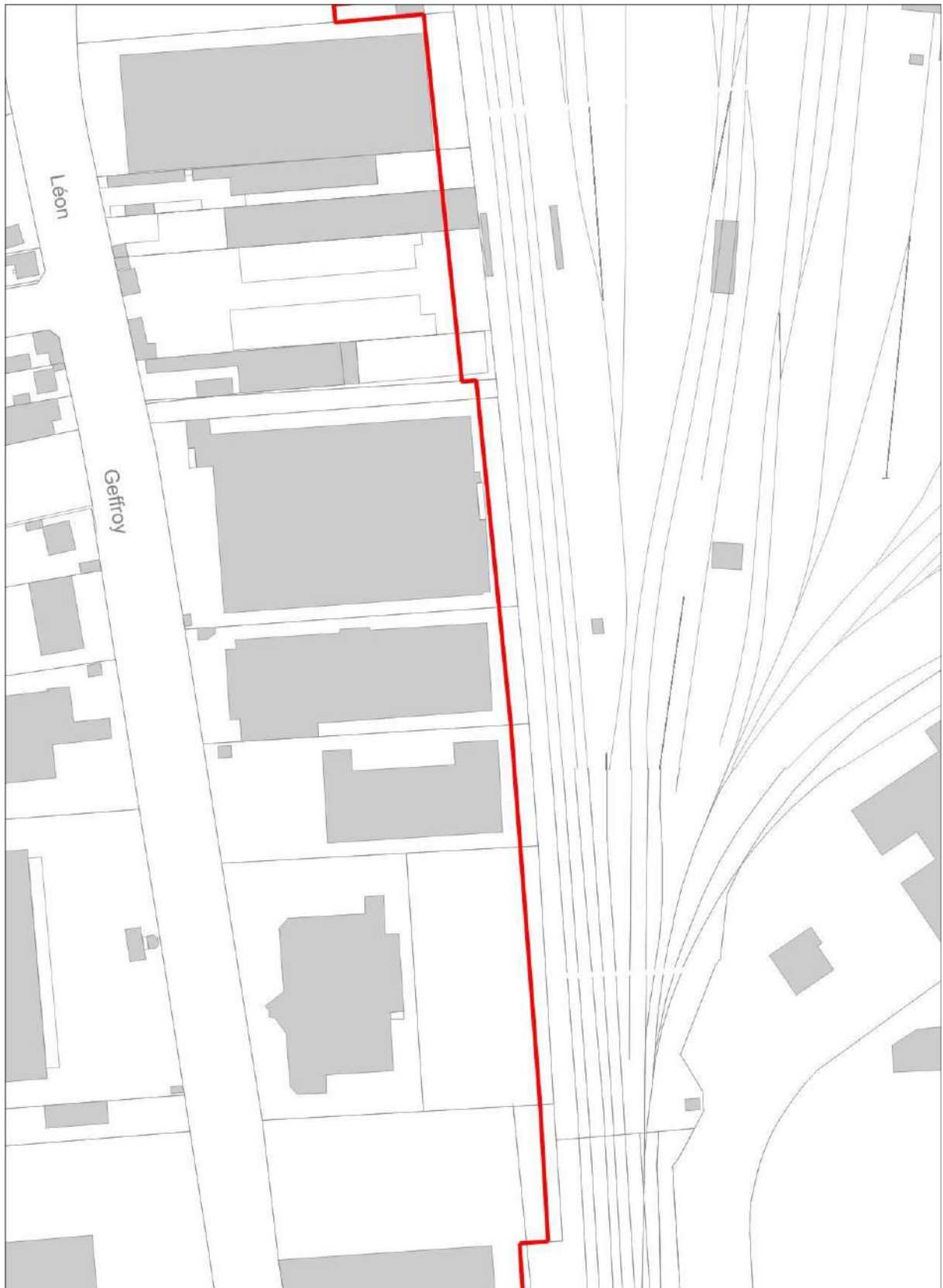
REPORT INDICATIF EMPRISE

ÉCHELLE : 1/2 000

0 20 40 M

RER C (7/9)

S1



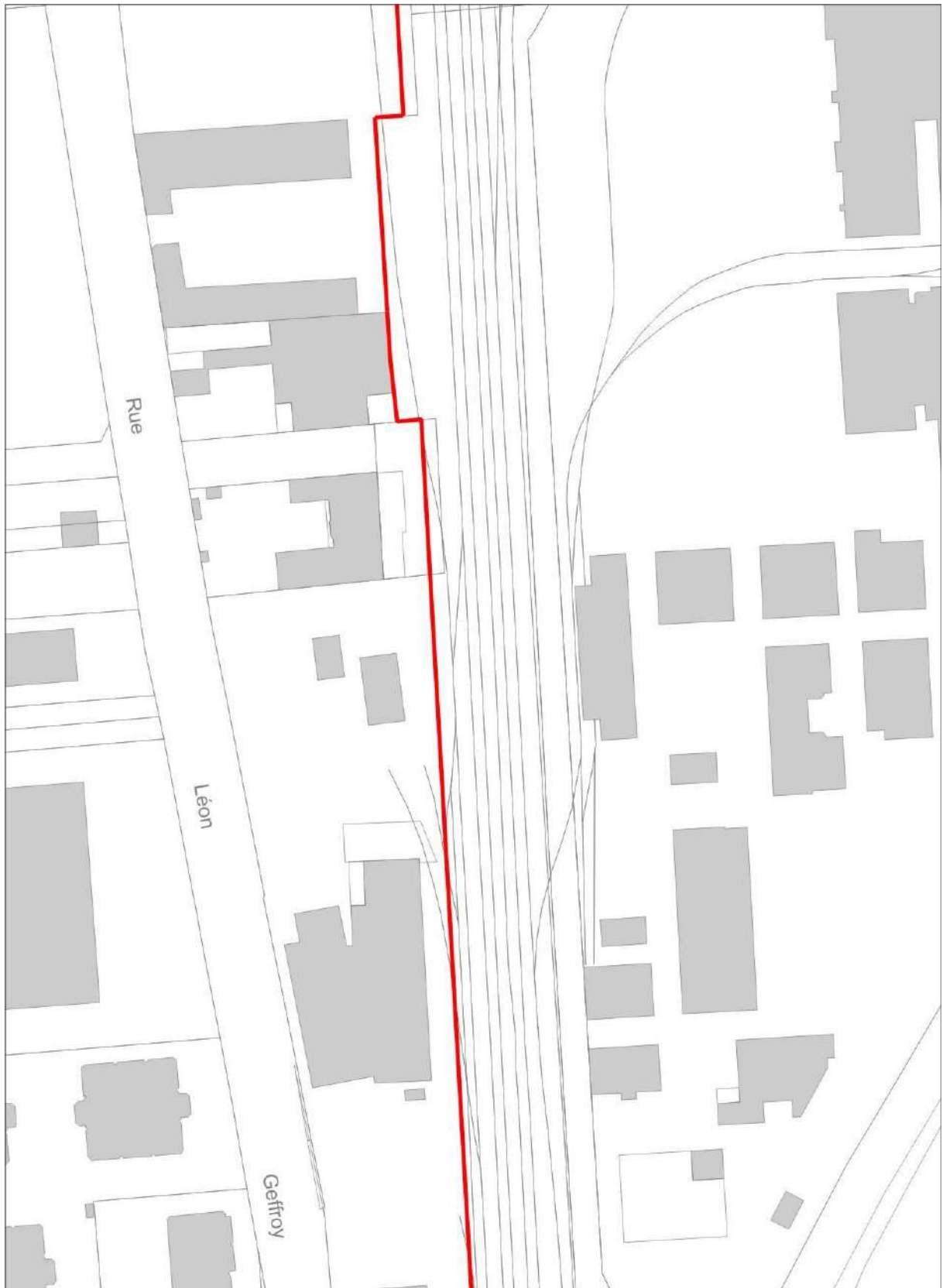
REPORT INDICATIF EMPRISE

ÉCHELLE : 1/2 000

0 20 40 M

RER C (8/9)

S1



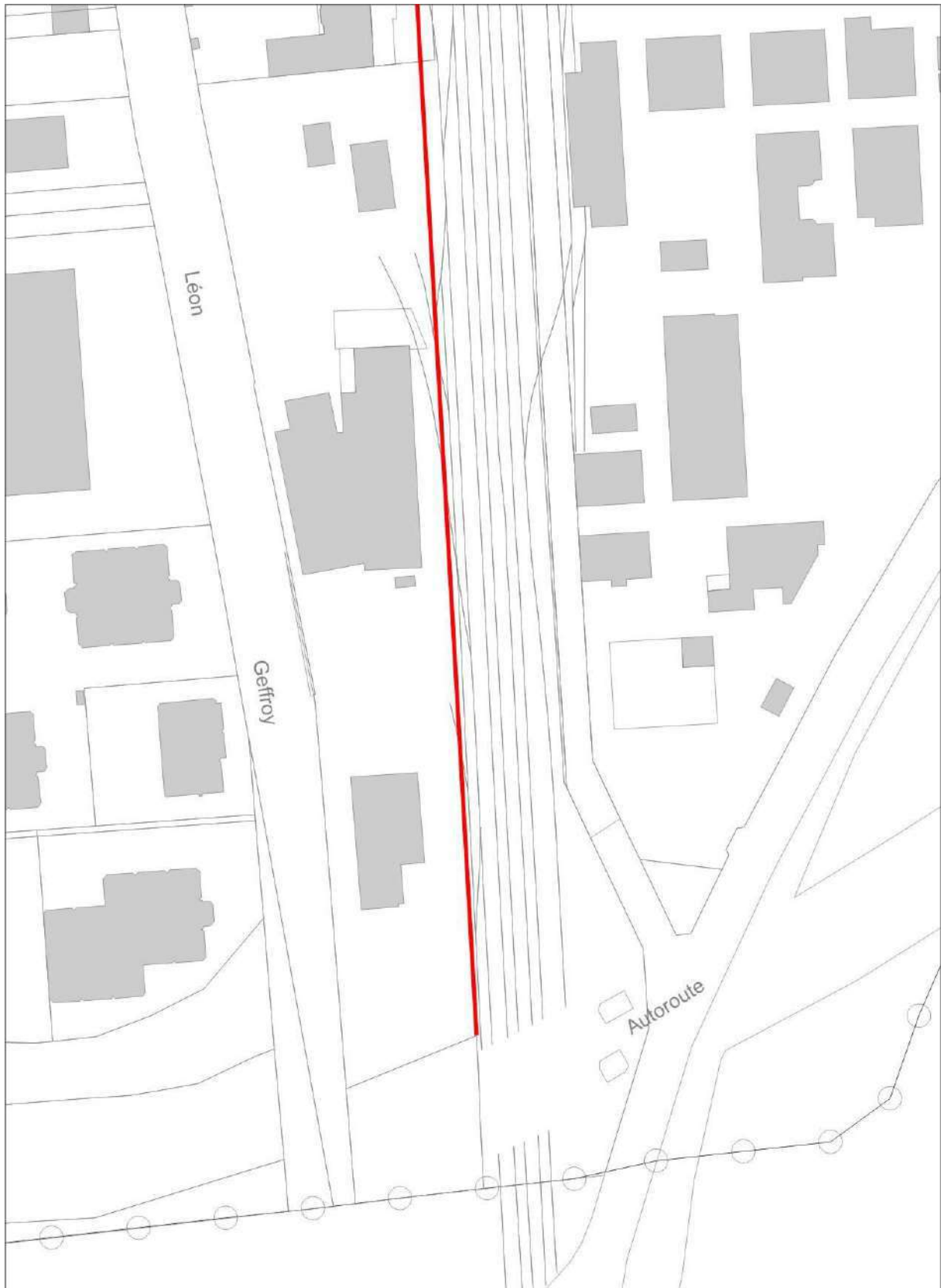
REPORT INDICATIF EMPRISE

ÉCHELLE : 1/2 000

0 20 40 M

RER C (9/9)

S1



REPORT INDICATIF EMPRISE

ÉCHELLE : 1/2 000

0 20 40 M



PLAN LOCAL D'URBANISME PLU

4.3.a - PLAN DE ZONAGE

Vu pour approbation en Conseil Territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre le 25 février 2020

ZONES

- UA : Zone de centre-ville ancien
- UAF : Zone de type faubourgs à proximité du centre ville ancien
- UE : Zone mixte en entrée de ville et autour de grands axes
- UC : Zone résidentielle à dominante pavillonnaire
- UCF : Zone mixte d'activités économiques compatibles avec un voisinage à dominante résidentielle
- UCP : Zone résidentielle à caractère patrimonial de la cité jardin du Moulin Vert
- UD : Zones de grands ensembles et résidences d'habitat collectif
- UE : Zone de grands équipements d'intérêt collectif
- UEn : Zone de grands équipements dans un environnement arboré
- UEF : Zone d'activités économiques, sauf activités commerciales
- UFC : Zone d'activités économiques y compris commerciales

LES ZONES UA, UB, UC ET LEURS SOUS-SECTEURS SONT CONCERNÉS PAR LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-15 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF À LA MIXTÉ SOCIALE (VOIR ARTICLE 4.3.3 DES ZONES CONCERNÉES)

- UP1 : Zone de projet du Domaine départemental Chéroux
- UP2 : Zone de projet des Ardoines départemental Chéroux
- UP3 : Zone de projet RN7 - Plateau-Moulin Vert
- UP4 : Zone de projet Rouget de Lisle (RD 5 sud)
- UPS : Zone de projet Cœur de Ville / Barbousse Robespierre
- N : Zone Naturelle (dont jardins publics)
- Nb : Zone Naturelle du Parc des Lilas à protéger au titre de son rôle de réservoir de biodiversité
- Nj : Zone dédiée aux sites de jardins familiaux ou jardins partagés
- NF : Zone dédiée aux activités de cultures et d'agriculture, horticulture et élevage dans le Parc des Lilas
- Nsi : Zone Naturelle de la Seine et de ses berges

L'indice de secteur "I" correspond aux zones inondables identifiées dans le PPRP

Les zones UA, UB, UC et leurs sous-secteurs sont concernés par les dispositions de l'article L151-15 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale (voir article 4.3.3 des zones concernées)

ESPACES VERTS REMARQUABLES

- Espace vert résidentiel
- Espace vert protégé
- Coeur d'îlots
- Alignement d'arbres
- Arbre remarquable

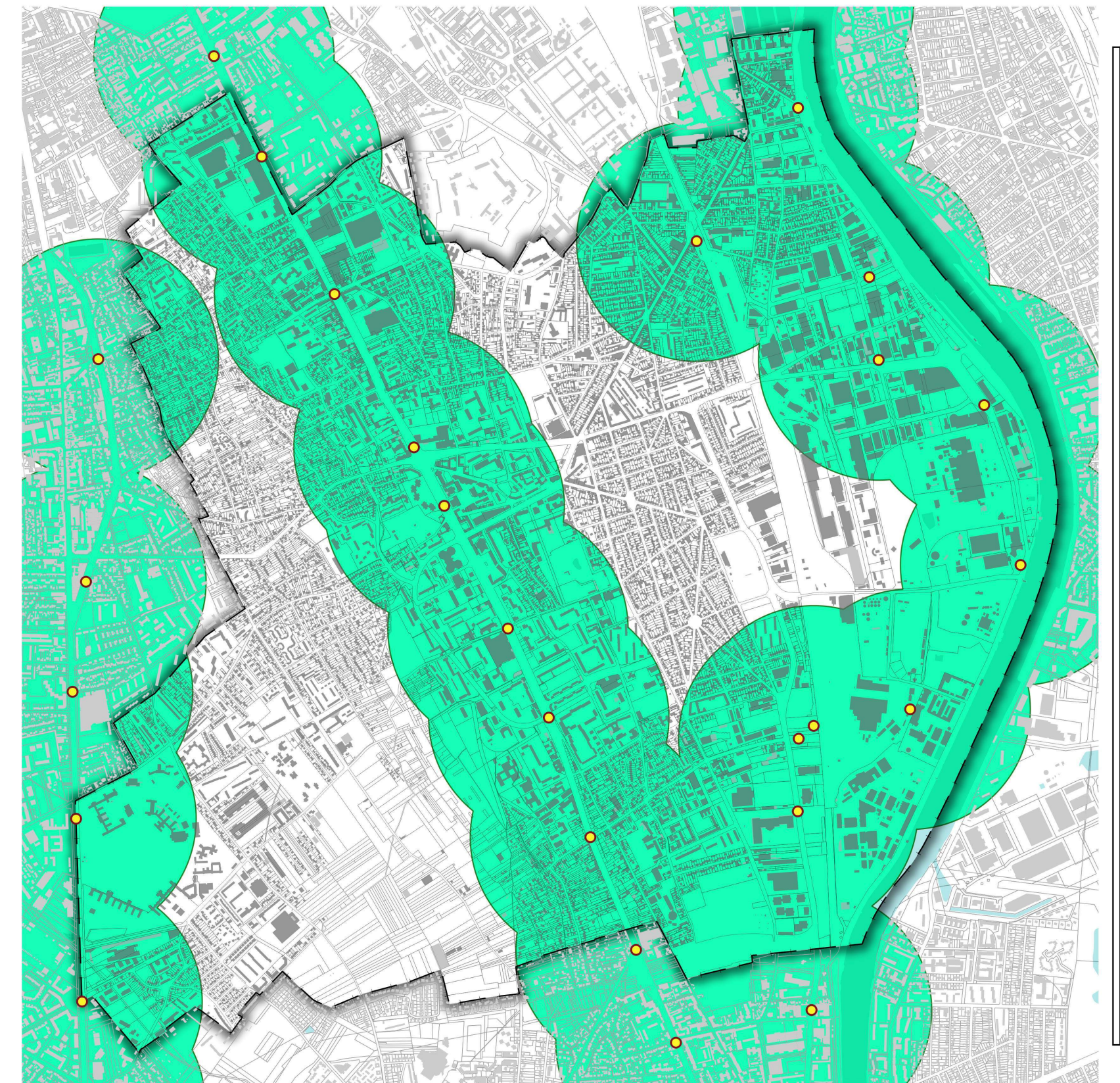
PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

- Patrimoine bâti protégé
- PÉRIMÈTRES PARTICULIERS
- PÉRIMÈTRE D'ATTENTE INSTITUÉ LE 8 OCTOBRE 2015
- LIGNÉAIRES COMMERCIAUX
- Linéaire de commerces et services protégés

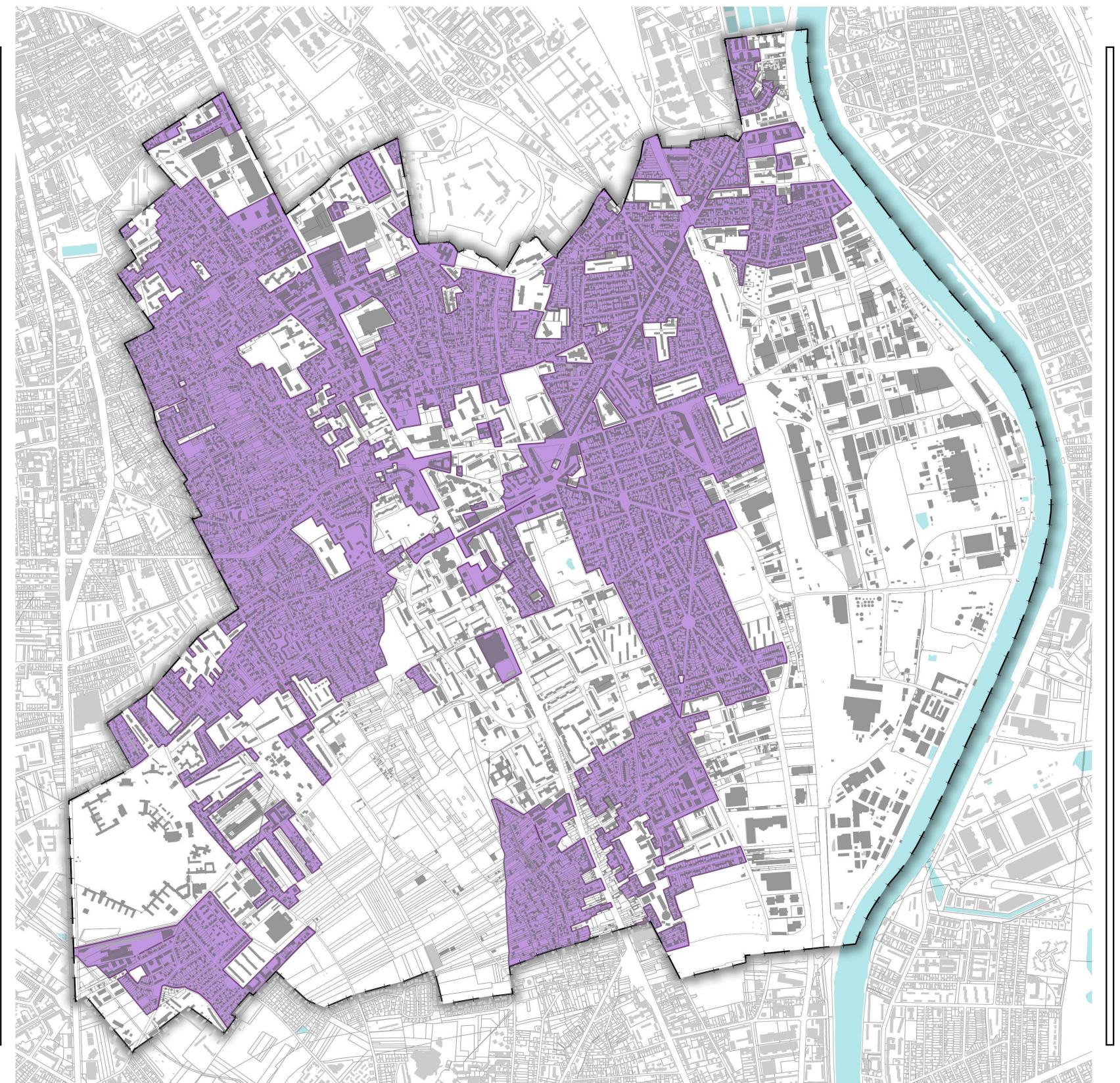
PÉRIMÈTRES OAP

- Orientation d'aménagement et de programmation
- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
- Emplacement réservé pour équipement
- Emplacement réservé pour voirie, trace indicatif

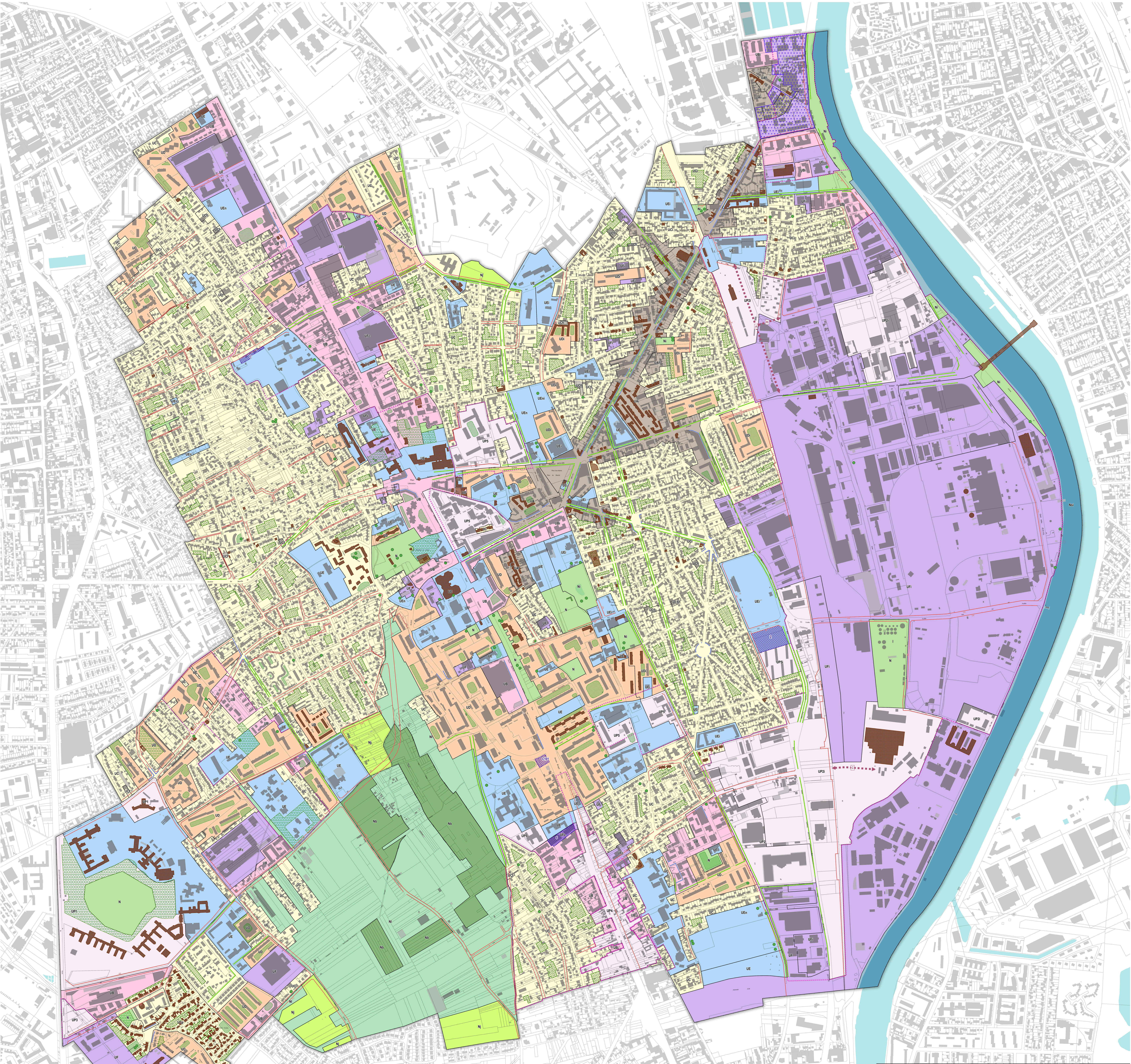
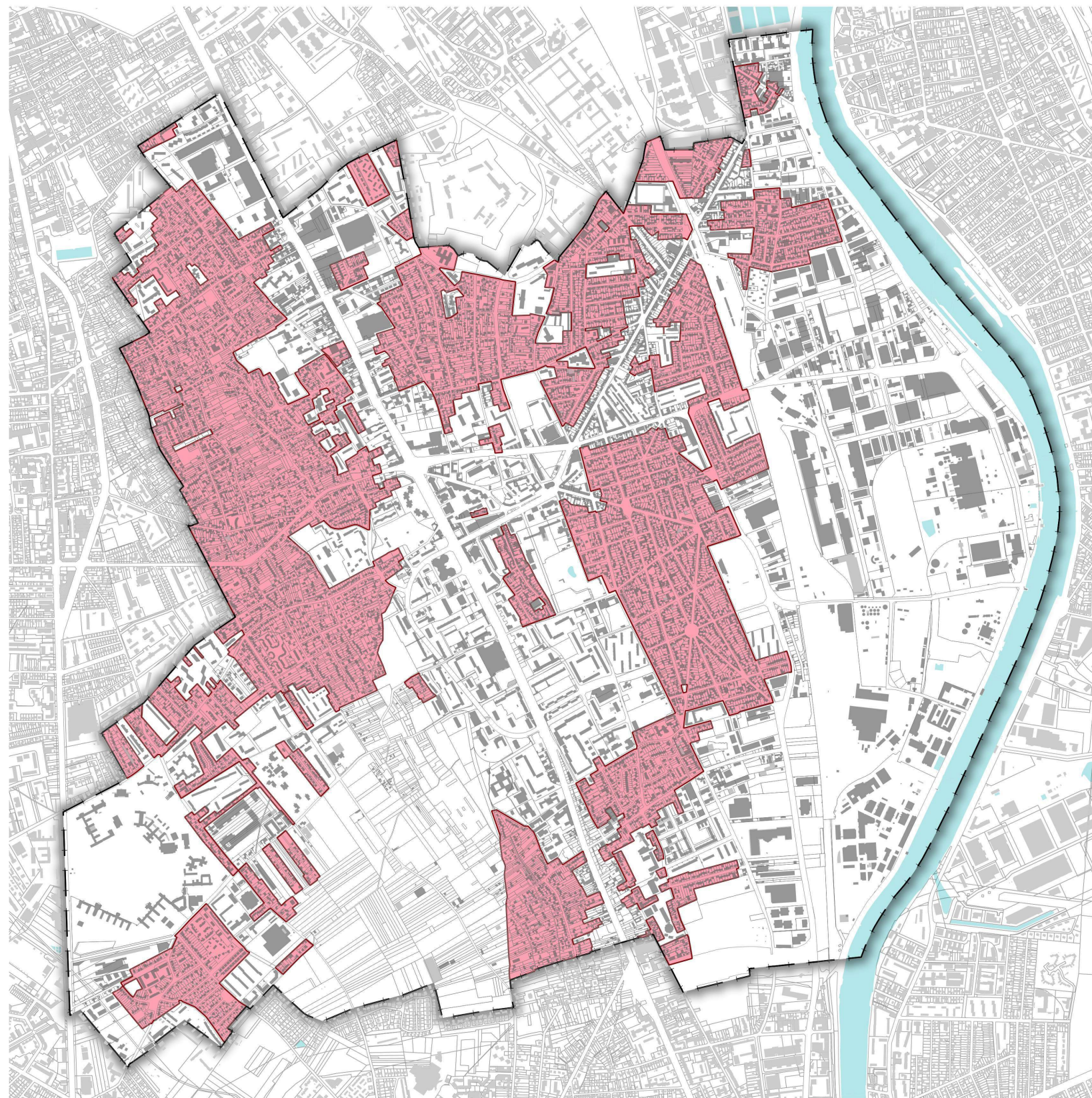
SECTEUR DE BONNE DESSERT EN TRANSPORT EN COMMUN



SECTEURS D'OPÉRATIONS D'HABITAT MIXTE (voir article 4.3 des zones concernées)



SECTEURS DE CONTRÔLE DE LA TAILLE DES LOGEMENTS







**LÉGENDE**  
■ Patrimoine bâti protégé

PLAN LOCAL D'URBANISME PLU

**4.3.b - PATRIMOINE BÂTI D'INTÉRÊT LOCAL**

Vu pour approbation en Conseil Territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre le 25 février 2020





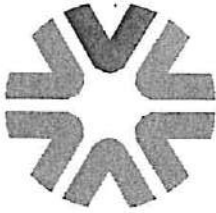
**RÉVISION  
DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**6. PIÈCES ADMINISTRATIVES**

Conseil municipal du 22 janvier 2020

en vue de l'approbation au

Conseil territorial du 25 février 2020



# Ville de Vitry sur seine

DIRECTION DES AFFAIRES REGLEMENTAIRES  
SERVICE DES TRAVAUX DU CONSEIL MUNICIPAL

Année 2015  
11<sup>ème</sup> séance

## CONSEIL MUNICIPAL

DL15119

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
PRESCRIPTION DE LA REVISION GENERALE DU PLU - APPROBATION DES OBJECTIFS ET DES  
MODALITES DE LA CONCERTATION

### SEANCE DU MERCREDI 9 DECEMBRE 2015

Le 9 décembre 2015 à 20 h 45, le conseil municipal de VITRY-SUR-SEINE, dûment convoqué le 24 novembre 2015 s'est assemblé à l'Hôtel de Ville, dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude KENNEDY, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur KENNEDY, Maire, Madame VEYRUNES-LEGRAIN, Madame ETAVE, Monsieur CHICOT, Monsieur LEPRETRE, Madame TAILLEBOIS, Monsieur BEYSSI, Monsieur HAMANI, Monsieur LABERTIT, Madame AGIER, Monsieur TZINMANN, Madame EBODE ONDOBO, Monsieur TMIMI, Madame GUENINE, Monsieur OMOURI, Monsieur AUDOUBERT, Monsieur BOURJAC, Madame RABARDEL, Madame MONTOIR, Madame TEYSSERON, Madame VEYSSIERE (jusqu'à la question n°59 incluse), Madame OUGIER, Monsieur ROUGIER, Monsieur BOUVIER, Monsieur RAMAEL, Monsieur LADIRE (à partir de la question n°8), Madame MARTINS, Madame KONATE, Monsieur ATTAR, Monsieur AFFLATET, Monsieur RAMASSAMY, Madame HERAULT, Monsieur NJOH (jusqu'à la question n°38 incluse), Madame PAULET (à partir de la question n°9), Monsieur PERREUX, Monsieur BOURDON, Madame NIAKATE, Monsieur BOURDET, Madame LEPEZ, Monsieur BEN-MOHAMED.

ONT DONNE PROCURATION :

Madame LORAND à Monsieur BEYSSI, Monsieur ABDOUN CHAREF à Madame RABARDEL, Madame SAADI-SADALLAH à Monsieur BOURJAC, Monsieur KONATE à Madame TEYSSERON, Madame GERMA à Madame VEYRUNES-LEGRAIN, Madame LEFEBVRE à Monsieur HAMANI, Madame DESABRES à Monsieur ROUGIER, Monsieur GIACOMO à Monsieur KENNEDY, Madame LAMRAOUI à Madame MONTOIR, Monsieur LADIRE à Madame MARTINS (jusqu'à la question n°7 incluse), Monsieur BELL-LLOCH à Madame GUENINE, Madame DENDOUNE à Monsieur NJOH (jusqu'à la question n°38 incluse), Monsieur NJOH à Monsieur AFFLATET (à partir de la question n°39), Monsieur PARADOL à Madame LEPEZ, Monsieur DUPONT à Monsieur CHICOT.

ABSENTS :

Madame PAULET (jusqu'à la question n°8 incluse), Madame DENDOUNE (à partir de la question n°39), Madame VEYSSIERE (pour la question n°58).

La séance est ouverte à 21 heures.

Conformément à l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales, l'assemblée a désigné, à l'unanimité Monsieur BEYSSI pour remplir la fonction de secrétaire ; Monsieur HELLIO, directeur général des services de la ville, qui assistait à la séance, lui a été adjoint à titre d'auxiliaire

**COMMUNE DE VITRY SUR SEINE**  
**Séance du Conseil municipal du 9 décembre 2015**

DL15119

**PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**  
**PRESCRIPTION DE LA REVISION GENERALE DU PLU - APPROBATION DES OBJECTIFS ET**  
**DES MODALITES DE LA CONCERTATION**

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, et notamment son article 157-IV,

VU la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, notamment son article 12-III,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.110, L.121-1, L. 123-1 et suivants, L. 123-6, L. 123-13, R. 123-24 et R. 123-25,

VU la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris,

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU le décret n°2007-785 du 10 mai 2007 portant création de l'Etablissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine amont,

VU l'arrêté préfectoral n°2012-1785 du 5 juin 2012 portant création de la ZAC « Seine Gare Vitry »,

VU l'arrêté préfectoral -n°2012-1784 du 5 juin 2012 portant création de la ZAC « Gare des Ardoines »,

VU ses délibérations :

- n°DL09322 du 25 mars 2009 approuvant le dossier de création de la ZAC Rouget de Lisle (ex-RN 305 Sud),
- n°DL1061 du 17 novembre 2010, approuvant les principes du plan guide des Ardoines et apportant une contribution du conseil municipal à l'aménagement des secteurs entre deux gares à partir de la prise en compte des attentes et besoins exprimés par les habitants et la ville,
- n°DL1199 du 14 décembre 2011 donnant un avis favorable au dossier de création de la ZAC Seine Gare Vitry,
- n°DL11911 du 14 décembre 2011 donnant un avis favorable au dossier de création de la ZAC Gare des Ardoines,
- n°DL12712 du 19 décembre 2012 approuvant la procédure d'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH) à Vitry-sur-Seine pour la période 2012-2017,

- n°DL1371 du 18 décembre 2013 portant approbation du plan local d'urbanisme révisé,
- n°DL15810 du 8 octobre 2015 donnant un avis favorable à la modification du dossier de création de la ZAC Seine Gare Vitry,

VU l'arrêté préfectoral n°2011/753 du 25 février 2011 créant la ZAC départementale Chérioux,

VU l'arrêté préfectoral n°2009/3299 du 26 août 2009 portant création de la ZAC Rouget de Lisle (ex-RN 305 Sud),

CONSIDÉRANT que la loi du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR a modifié le contenu réglementaire des PLU notamment par la suppression du coefficient d'occupation des sols, que cette évolution législative nécessite par conséquent une adaptation des règles d'urbanisme applicables dans le respect des objectifs définis à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT que la poursuite des objectifs retenus par le PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2013 est nécessaire afin de valoriser les projets d'aménagement réalisés sur le territoire de la ville dans un contexte régional en évolution tout en assurant leur insertion dans les quartiers existants et en respectant les capacités d'évolution ou de mutation de ces quartiers,

CONSIDÉRANT que les éléments de diagnostic et la traduction réglementaire retenue par le PLU doivent prendre en compte les nouveaux textes législatifs et réglementaires, impliquant une évolution du projet d'aménagement et de développement durables,

CONSIDÉRANT que l'Opération d'Intérêt National (OIN) Orly Rungis Seine Amont (ORSA) constitue un levier majeur pour le développement économique et urbain de Vitry-sur-Seine et que les orientations de la commune dans la conception de ce projet doivent être affirmées dans le document cadre et de référence que constitue le PLU,

CONSIDÉRANT que la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, transfère la compétence du plan local d'urbanisme à l'Etablissement Public Territorial à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, et qu'il apparaît nécessaire de réaffirmer les objectifs de la Ville en la matière,

CONSIDÉRANT que les objectifs du projet de programme local de l'habitat (PLH) inscrits dans le PLU en 2012, sont actualisés dans l'élaboration d'un PLH intercommunal (PLHi) porté par la Communauté d'Agglomération Seine Amont, arrêté le 6 octobre 2015 par le Conseil Communautaire, et qu'il y a lieu d'assurer la compatibilité du PLU avec le PLHi,

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

A l'unanimité

## DÉCIDE

**Article 1 :** La prescription de la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 18 décembre 2013.

**Article 2 :** La révision du PLU portera sur les grands objectifs suivants :

- faire de Vitry une ville agréable (complète et soutenable) pour les habitants en préservant le caractère mixte de la ville, notamment par le maintien et le développement en lien avec la politique de l'habitat, des équipements scolaires, culturels, sportifs et des activités économiques productive et tertiaire ;
- accompagner l'évolution de la Ville par la préservation des caractéristiques des différents quartiers et par l'intégration de leur capacité de renouvellement ou de mutation en fonction des morphologies et des fonctions urbaines et du niveau d'équipements et d'infrastructures existants, et, en fonction, apporter des réponses urbanistiques, environnementales et réglementaires spécifiques, en définissant les quartiers support des dynamiques de la ville et ceux au renouvellement plus apaisé ;
- renforcer la cohérence de la structure urbaine de Vitry par la recherche de continuités entre les formes urbaines variées, par l'intégration des projets de voirie et de circulations douces,
- s'inscrire dans une démarche de valorisation des composantes géographiques et de biodiversité du territoire telles que le relief, la Seine, la perméabilité des sols, les paysages et les continuités environnementales ;
- prendre en considération le risque inondation et les contraintes liées aux sols pollués, aux carrières comme des composantes à part entière dans les projets ;
- prendre en compte les orientations définies dans le programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2012-2017, reprises par le PLHi pour la période 2016-2021, en traduisant finement, les objectifs de création de logements, de qualité et de diversité de l'habitat ;
- s'assurer de la réalisation des projets urbains majeurs pour la ville, porteurs d'objectifs qualitatifs et de mixité, mais au-delà, de l'essentiel de la programmation de logements, d'activités et d'équipements à venir et donc :
  - o permettre la réalisation des projets urbains conçus par la ville, dont l'Opération d'Intérêt National Orly Rungis Seine Amont constitue un levier important à l'échelle locale et territoriale, en garantissant les équilibres de fonctions urbaines, de logements dans la ville et le renforcement ou le renouvellement des activités productives,
  - o s'assurer de la bonne intégration du projet « campus emploi-formation-recherche » sur le domaine départemental Chérioux,
  - o accompagner la réalisation de la ZAC Rouget de Lisle et assurer son insertion dans son environnement existant,
  - o favoriser l'intégration urbaine des grands projets de transport public.

**Article 3 :** La concertation préalable associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées par la révision du PLU se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet de PLU par le conseil municipal, et sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :

- une information régulière :
  - sur le site internet de la ville ([www.mairie-vitry94](http://www.mairie-vitry94)),
  - dans le journal mensuel de la ville « Vitry, le Mensuel »,
  - par une exposition publique qui aura lieu à la Maison des Projets (128 avenue Paul Vaillant Couturier) lors des grandes étapes d'avancement du projet de révision du PLU (diagnostic, projet d'aménagement et de développement durable (PADD), Règlement, Arrêt du Projet, Approbation). Les expositions feront l'objet d'une publicité préalable.
- des supports d'expression pour recueillir les observations du public :
  - une adresse courriel dédiée à la concertation relative à la révision du PLU, des observations pourront être adressées à la Ville par ce support,
  - deux registres mis à la disposition du public, l'un permanent à l'Hôtel de Ville (au service urbanisme), l'autre temporaire à la Maison des Projets lors des temps d'exposition.

- des moments d'échanges et de participation lors de réunions publiques et de réunions de quartiers, qui feront l'objet d'une publicité préalable.

**Article 4** : Conformément aux dispositions de l'article L. 123-6 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- à Monsieur le préfet du Val-de-Marne,
- aux présidents du conseil régional d'Ile-de-France et du conseil départemental du Val-de-Marne,
- au président du Syndicat des Transports d'Ile-de-France,
- au président de la Communauté d'Agglomération Seine Amont,
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie territoriale, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture.

**Article 5** : Conformément aux dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois, fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune de Vitry-sur-Seine.

Le dossier sera par ailleurs consultable à l'hôtel de ville, 2 avenue Youri Gagarine, direction du développement urbain.

Certifié exécutoire, compte tenu de sa transmission au contrôle de légalité de la préfecture de Créteil le **22 DEC. 2015**

De son affichage le **22 DEC. 2015**

Et de sa mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département le

Pour extrait conforme au registre des délibérations

LE MAIRE,

POUR LE MAIRE, L'ADJOINT

MICHEL LEPRETRE



**31 DEC. 2015**  
**30 DEC. 2015**





**Établissement Public Territorial 12  
Grand-Orly Val-de-Bièvre Seine-Amont**

**Conseil territorial du mardi 26 janvier 2016**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL 12

**Délibération n° 16.01.26 – 10**

**Poursuite des procédures relatives aux plans locaux d'urbanisme engagées par les communes membres**

L'an deux mille seize, le 26 janvier à 20h25, les membres du Conseil de l'établissement public territorial 12 se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur LEPRÊTRE, sur convocation individuelle en date du 20 janvier 2016.

COMMUNES	PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
ABLON-SUR-SEINE	E. GRILLON		
ARCUEIL	D. BREUILLER AM. GILGER-TRIGON		
ATHIS-MONS	A. GUISEPPONE P. PETETIN C. RODIER P. SAC		
CACHAN	H. DE COMARMOND J. FOULON E. PESCHEUX	JY. LE BOUILLONNEC <i>Par H. DE COMARMOND</i>	
CHEVILLY-LARUE	S. DAUMIN C. HERVY		
CHOISY LE ROI	C. DESPRES P. DIGUET A. ID ELOUALI T. PANETTA I. RIFFAUD	D. GUILLAUME <i>Par P. DIGUET</i>	
FRESNES	JJ. BRIDEY R. DOMPS L. MOREIRA DA SILVA	D. HELBLING <i>Par R. DOMPS</i>	
GENTILLY	P. DAUDET P. TORDJMAN		
IVRY-SUR-SEINE	AP. APPOLAIRE P. BOUYSSOU P. CHIESA E. LESENS R. MARCHAND M. PIERON M. TAGZOUT	B. WOJCIECHOWSKI <i>Par P. BOUYSSOU</i>	
JUVISY-SUR-ORGE	M. PERRIMOND R. REDA		
LE KREMLIN-BICETRE	L. BOYAU JL. LAURENT	JM. NICOLLE <i>Par JL. LAURENT</i> S. BENBELKACEM <i>Par L. BOYAU</i>	
L'HAY-LES-ROSES	C. DECROUY L. HUBERT V. JEANBRUN (2) F. SOURD	V. JEANBRUN (1) <i>Par C. DECROUY</i>	
MORANGIS	P. NOURY		
ORLY	T. ATLAN N. BESNIET C. JANODET		
PARAY-VIEILLE-POSTE	A. VEDERE		
RUNGIS	R. CHARRESON		
SAVIGNY-SUR-ORGE	N. ACHTERGAELE S. BENETEAU AM. GERARD D. GUETTO E. MEHLHORN		
THIAIS	D. BEUCHER R. DELL'AGNOLA V. LAURIN-MARCHEIX P. SEGURA		
VALENTON	F. BAUD		
VILLEJUIF	C. CASEL D. GIRARD A. GRIVOT A. LIPIETZ F. PERILLAT-BOTTONET P. VIDAL E. YEBOUET	F. LE BOHELLEC <i>par E. YEBOUET</i>	
VILLENEUVE-LE-ROI	B. COLLET P. GAGNEPAIN S. HAMID		

## Établissement Public Territorial 12 Grand-Orly Val-de-Bièvre Seine-Amont

VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	S. ALEXANDRE S. ALTMAN A. BOYER N. DINNEN P. GAUDIN		
VIRY-CHATILLON	A. MERRINA JM. VILAIN	J. BERENGER <i>Par JM. VILAIN</i> L. SAUERBACH <i>Par A. MERRINA</i>	
VITRY-SUR-SEINE	A. AFFLATET P. BELL-LLOCH JM. BOURJAC R. CHICOT JC. KENNEDY F. LEFEBVRE M. LEPRETRE I. LORAND S. MONTOIR J. PERREUX S. TAILLEBOIS H. TMIMI C. VEYRUNES-LEGRAIN		

(1) Jusqu'à la délibération n° 3

(2) A partir de la délibération n° 4

### Secrétaire de Séance : Robin REDA

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire 12 : 92		
Présents	Représentés	Nombre de votants
82	10	92
83 <sup>(1)</sup>	9 <sup>(1)</sup>	92

(1) A partir de la délibération n° 4

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L141-10 et L134-9

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

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 dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Considérant la saisine de la commune de Vitry-sur-Seine par délibération en date du 16 décembre 2015

Considérant la saisine de la commune d'Ivry-sur-Seine par délibération en date du 17 décembre 2015

Considérant la saisine de la commune de Valenton par délibération en date du 17 décembre 2015

Vu la saisine de la commune de Villeneuve-Saint-Georges par délibération en date du 18 décembre 2015

Considérant la saisine de la commune de Savigny-sur-Orge par courrier en date du 8 janvier 2016

Considérant la saisine de la commune de Villeneuve-Le-Roi par courrier en date du 11 janvier 2016

Considérant la saisine de la commune d'Athis-Mons par courrier en date du 11 janvier 2016

Considérant la saisine de la commune de Morangis par courrier en date du 11 janvier 2016

Considérant la saisine de la commune de Paray-Vieille-Poste par courrier en date du 13 janvier 2016

Considérant la saisine de la commune d'Arcueil par courrier en date du 14 janvier 2016

## **Établissement Public Territorial 12 Grand-Orly Val-de-Bièvre Seine-Amont**

---

Considérant la saisine de la commune de Juvisy-sur-Orge par courrier en date du 14 janvier 2016

Considérant la saisine de la commune de Viry-Châtillon par courrier en date du 15 janvier 2016

Considérant la saisine de la commune de L'Haÿ-les-Roses par courrier en date du 18 janvier 2016

Considérant la saisine de la commune d'Ablon-sur-Seine par courrier en date du 18 janvier 2016

Considérant la saisine de la commune de Fresnes par courrier en date du 18 janvier 2016

Considérant la saisine de la commune de Gentilly par courrier en date du 18 janvier 2016

Considérant la saisine de la commune d'Orly par courrier en date du 19 janvier 2016

Considérant la saisine de la commune de Chevilly-Larue par courrier en date du 20 janvier 2016

Considérant que l'article L.134-9 du code de l'urbanisme donne la possibilité de poursuivre la procédure de plan local d'urbanisme communal en cours à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2016, par l'Établissement public territorial, sous réserve qu'un accord soit donné par la commune,

Ouï, l'exposé des motifs précisant que l'établissement public territorial est compétent pour poursuivre les procédures engagées antérieurement par les communes et les mener à leur terme dans les mêmes conditions, c'est-à-dire sans remise en cause des objectifs, modalités de concertation, etc. fixés par la commune antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2016, et ce quel que soit l'état d'avancement de la procédure ;

Sur proposition de Monsieur le Président,

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

1. Décide de poursuivre les procédures engagées antérieurement par les communes ci-dessus visées et de les mener à leur terme dans les mêmes conditions, et ce quel que soit l'état d'avancement de la procédure.
2. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes

**Vote : Pour 92**

À Vitry-sur-Seine, le 1<sup>er</sup> février 2016  
Signé Le Président  
Michel LEPRÊTRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en Préfecture le 2 février 2016  
et ayant fait l'objet d'un affichage le 2 février 2016

# Réponse aux avis des personnes publiques associées suite à l'arrêt du PLU de VITRY-SUR-SEINE (94)

Décembre 2019 – ANNEXE 1 A LA NOTE DE SYNTHESE – CM DU 22 JANVIER 2020 – CT DU 4 FEVRIER 2020

Le projet de PLU arrêté en **conseil territorial du 28 mai 2019** a été adressé aux Personnes Publiques Associées pour avis (sous 3 mois sinon avis réputé favorable sans réserve)


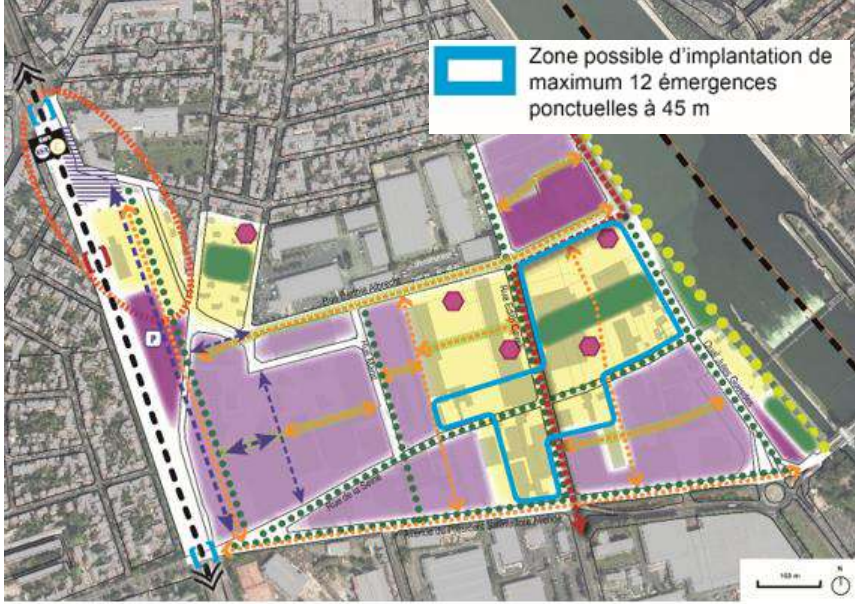
	PPA consultées	Date de réception de l'avis	AVIS exprimé
1	État – Préfet du Val d'Oise	Courrier reçu (en AR) le 9 septembre 2019	<p><b>Favorable</b> avec 9 réserves. « ...un avis favorable sur ce projet, sous réserve :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de supprimer les termes « les aires d'accueil des gens du voyage » dans l'article UFI,</li> <li>2. de compléter le rapport de présentation afin d'y intégrer les possibilités de mutualisations des capacités de stationnement, conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme et de corriger la définition des secteurs de bonne desserte en prenant en compte les gares en projet,</li> <li>3. de rendre parfaitement compatible le PLU avec le SDRIF en garantissant dans la rédaction du règlement la mise en œuvre d'un parc d'au moins 5 ha sur le secteur des grandes Ardoines,</li> <li>4. de rendre parfaitement cohérent le règlement avec les OAP, en particulier sur la zone UF,</li> <li>5. de compléter le rapport de présentation par une analyse de la mutation des espaces bâtis selon l'article L.151-4 du code de l'urbanisme en identifiant les parcelles mutables et de compléter le PADD avec des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain selon l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme,</li> <li>6. de limiter l'implantation de serres agricoles en zone N,</li> <li>7. de mettre en cohérence les objectifs de lutte contre le réchauffement climatique et de non consommation d'espaces naturels du PADD avec les autres documents, notamment l'article 7 qui réglemente l'emprise au sol des constructions qui est fortement augmentée,</li> <li>8. de réglementer l'article 11 concernant les obligations de performances énergétiques afin de répondre aux objectifs du PADD,</li> <li>9. de substituer les documents actualisés envoyés par différents services de l'État et partenaires que vous trouverez en pièces jointes.</li> </ol>
2	Chambre des Métiers et de l'Artisanat 94	Reçu le 4 sept. 2019	<b>Avis favorable</b> (sans demande).
3	Conseil Régional d'Ile-de-France	Reçu le 12 sept 19	Des analyses et remarques positives, y compris compatibilité avec le SDRIF. sans formulation explicite d'un avis. <b>Vaut avis favorable sans réserve.</b> (sans délibération du Conseil Régional ?)
4	Ile de France Mobilités	Reçu le 14 juin 2019	Demandes d'opérer quelques ajustements au règlement. <b>Vaut avis favorable à cette condition</b>
5	CCI Val de Marne – Paris Ile-de-France	Reçu le 6 sept.2019	<b>Avis favorable</b> (sans demande).

	PPA consultées	Date de réception de l'avis	AVIS exprimé
6	EPA-ORSA	Reçu le 13 juin 2019	Courrier technique. Quelques remarques sans formulation explicite d'un avis. <b>Vaut avis favorable.</b>
7	Conseil Départemental 94	Reçu le 9 sept 19	Pas d'avis explicite. Courrier <b>valant avis favorable</b> avec des remarques positives et des demandes d'ajustements, de <b>corrections</b> , de compléments, de précisions... : (ZAC Cherioux, ER voirie, constructibilité des collèges et normes de stationnement vélo, compléments annexes, etc...)
8	MRAe	<b>Reçu le 20 sept.2019</b>	Des recommandations. <b>Courrier arrivé hors délais donc réputé favorable</b>

	Autres courriers hors PPA	Date de réception	Remarques exprimées
	SADEV 94	Courrier du 12 sept.-19 adressé au pst EPT et même courrier envoyé au commissaire-enquêteur	Courrier technique. Quelques remarques ( <i>incompatibilités</i> ponctuelles avec les plans directeurs des ZAC Rouget de Lisle et Chérioux) « <i>à prendre en considération</i> », sans formulation explicite d'un avis.

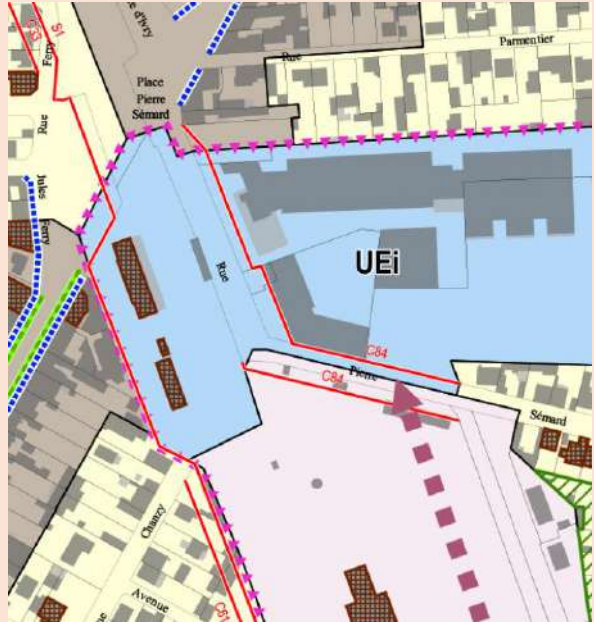
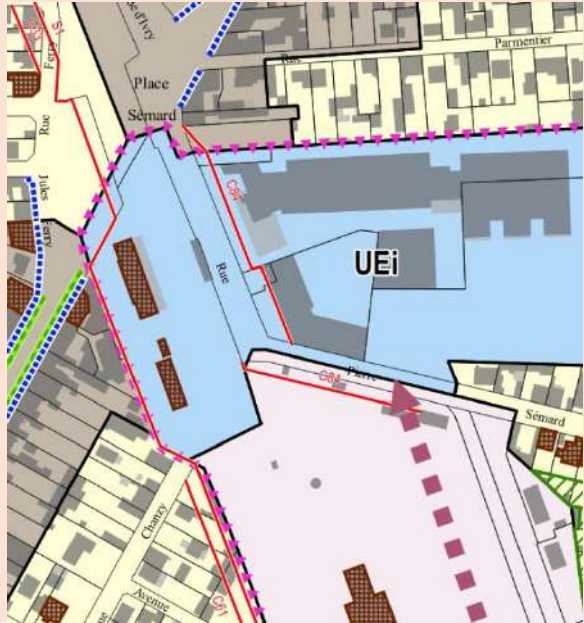
## EPA-ORSA

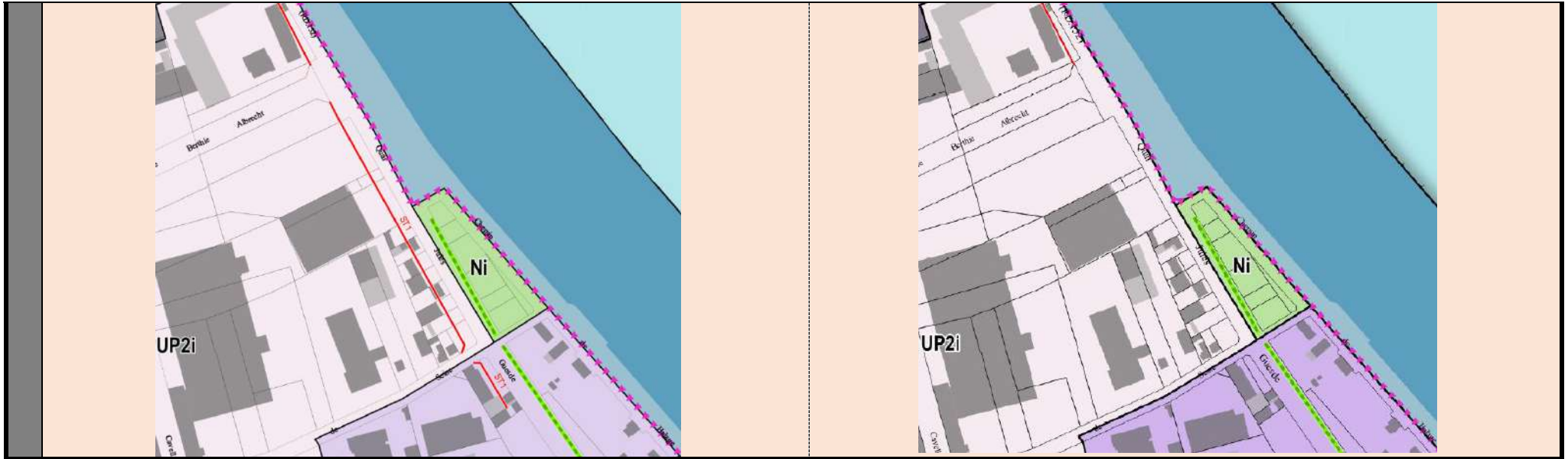
REMARQUES		Réponse VILLE/EPT
1	<i>Art. UP-1 : Afin de ne pas entraver la commercialisation des locaux économiques programmés dans les deux ZAC, il est demandé de ne pas interdire le commerce de gros en UP2 : rédaction suivante « sont interdites [...] sauf en UP2 »</i>	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande
	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>UP-1.</b> Sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions à destination* de commerce de gros et d'industrie sauf en UP1 et UP4 ;</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>UP-1.</b> Sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions à destination* de commerce de gros et d'industrie sauf en UP1, <b>UP2</b> et UP4 ;</li> </ul>
2	<i>Art. OP-5-4 : Afin de maximiser le confort des logements et de favoriser l'éclairage naturel de toutes les pièces, il est demandé de ne pas interdire les pavés de verre (failles, limites parcellaires...)</i>	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande
	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>UP-5.4.</b> Les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles, sauf en cas de servitude de cour commune : sans baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.</p>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>UP-5.4.</b> Les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles, sauf en cas de servitude de cour commune : sans baie*, ni pavé de verre <b>sauf en UP2</b>, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.</p>
3	<i>Art. UP 5-5 : Permettre une implantation ponctuelle et limitée des constructions en limite séparative avec la zone UC pour le secteur UP2</i>	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande : en UP2 l'implantation en limite d'une zone UC est possible, en respectant des règles de hauteur spécifiques.
	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>UP-5.5.</b> En secteur <b>UP1, UP2, UP4</b>, l'implantation en limite séparative d'un terrain inscrit en zone UC est interdite. La distance minimale à respecter est de 4 m.</p>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>UP-8.2.</b> En secteur <b>UP2</b> : sauf indication graphique contraire dans l'OAP « Ardoines », des dispositions particulières de hauteurs* sont fixées en fonction de 5 sous-secteurs, tels que repérés ...</p> <p><b>Ajout :</b> Pour le secteur « Seine Gare Vitry » de l'OAP des Ardoines, les hauteurs maximales sont limitées à</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>10 m à compter des plus hautes eaux connues pour les constructions ou parties de constructions implantées dans une bande de 10 m en limite séparative latérale d'un terrain bâti inscrit en zone UC ;</li> <li>4 m à compter des plus hautes eaux connues pour les constructions ou parties de constructions implantées dans une bande de 12 m en limite séparative de fond avec un terrain bâti inscrit en zone UC.</li> </ul>
4	<i>Article UP-8-2 : ne pas prévoir de règle de hauteur minimum sur le secteur 4 (rue Voltaire et Olympe de Gouge).</i>	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande
	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>UP-8.2.</b> [...] Rue Voltaire et Olympe de Gouges, la hauteur* totale ne peut pas dépasser 35 m. Les constructions devront avoir une hauteur minimale de 20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère le plus bas.</p>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>UP-8.2.</b> [...] Rue Voltaire et Olympe de Gouges, la hauteur* totale ne peut pas dépasser 35 m.</p>

REMARQUES		Réponse VILLE/EPT
<p><b>OAP des Ardoines</b> Ajouter 3 figurés pour représenter des « émergences ponctuelles » (1 sur ilot PO et 2 sur ilot TR)</p>	<p>Le schéma de l'OAP « des Ardoines, secteur Seine-Gare-Vitry » est modifié pour tenir compte de cette demande.</p> <p>La représentation sous forme d'aplat plutôt que d'étoiles est dans le même temps choisi pour faciliter les adaptations au regard des évolutions du projet.</p>	
<p><b>PLU arrêté</b></p> 	<p><b>PLU pour approbation</b></p> 	
<p><b>Art. UP9-9</b> : ne pas réglementer la végétalisation des clôtures en zone UP2, car elle est détaillée dans le cahier des charges de la ZAC.</p>	<p>Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande</p>	
<p><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>UP-9.10.</b> En limite séparative, les clôtures peuvent être pleines ou ajourées à plus de 50% de leur surface. Elles doivent être doublées d'une végétalisation (haie vives, végétation grimpante...).</p>	<p><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>UP-9.10.</b> En limite séparative, les clôtures peuvent être pleines ou ajourées à plus de 50% de leur surface. <b>Hors UP2</b>, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haie vives, végétation grimpante...).</p>	
<p><b>Définition des espaces verts du lexique</b> : inclure les toitures et murs végétalisés</p>	<p>La demande est prise en compte, mais en introduisant la dérogation à la définition des espaces verts dans les règlements des zones UP et UE</p>	
<p><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>Uniquement la définition générale d'« Espaces verts/ Espaces verts de pleine terre / Espace Vert à Protéger » :</b></p> <p>[...] Les toitures et les murs végétalisés ne rentrent pas dans le calcul des espaces verts.</p>	<p><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>Ajout dans les dispositions générales des articles UE-12 et UP-12</b></p> <p>Par dérogation à la définition « d'espaces verts » figurant dans le lexique, les espaces verts sur dalle et en toiture sont pris en compte dans le calcul des surfaces d'espaces verts exigées au titre du présent article.</p>	

REMARQUES		Réponse VILLE/EPT
8	<p><b>Article UP12-1 à assouplir :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ dans le périmètre « Seine Gare Vitry » : ne pas appliquer les ratios d'espaces verts pour les bureaux et activités sur les terrains mitoyens de fonciers SNCF, de la rue P.Sémard et du chemin latéral (future cour de la Gare.)</li> <li>➤ dans le périmètre « gare Ardoines » : ajuster les ratios : au moins 30% de la surface du terrain doit être traité en espaces verts dont au moins 10% en espaces verts de pleine terre (et non pas 40% / 20%).</li> <li>➤ Et ne pas appliquer ces ratios pour les lots de bureaux et d'activités situés entre les rues Voltaire prolongée / Léon Geffroy, René Descartes et l'avenue Malleret Joinville / sur les terrains mitoyens de fonciers SNCF et situés autour de la rue Léon Geffroy et de la rue Bel-Air prolongée.</li> </ul>	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande. Concernant les bureaux le ratio est limité à 10 % en intégrant une disposition spécifique pour les rues concernées.
	<p><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>UP-12.1. En secteur UP2 :</b> [...]dans le périmètre « Gare Ardoines » de l'OAP Ardoines, au moins 40 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 20 % en espaces verts de pleine terre.</p>	<p><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>UP-12.1. En secteur UP2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [...] dans le périmètre « Gare Ardoines » de l'OAP Ardoines, au moins 30 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10 % en espaces verts de pleine terre.</li> <li>- Sur les terrains situés entre les voies ferrées, la rue Pierre Sémard, le chemin latéral (future cour de la Gare), la rue des Fusillés et la rue Léon Geffroy, au moins 10 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts.</li> </ul>
9	<p><b>Art. UP 15-1-1 :</b> accorder une tolérance de 10% aux dimensions des règles des places de stationnement (y c inclinaison des rampes).</p>	Le règlement est modifié pour tenir compte de la demande concernant la prise en compte de petites places. En revanche, considérant que l'impact sur le fonctionnement des parkings pourrait être trop fort, aucune dérogation n'est accordée aux rampes.
	<p><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>Article UP-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :</b> pas de prise en compte de petites places de stationnement</p>	<p><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>Ajout à l'article UP-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :</b>  <b>Au maximum 10% des places de stationnement peuvent être de dimensions réduites à 2,30 m de large par 4,2 m de long. Elles sont alors localisées dans les espaces interstitiels contraints.</b></p>
10	<p><b>Art. UP 15-1 :</b> conserver une tolérance de 5% de places commandées dans le calcul des places réglementaires.</p>	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande. La tolérance des places commandées est toutefois conditionnée par la configuration du site.
	<p><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>Article UP15, Champ d'application :</b> Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places* commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places* à réaliser.</p>	<p><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>Article UP15, Champ d'application :</b> Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places* commandées* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places* à réaliser à condition d'être au plus égale à 5% du nombre total de places à réaliser, et si cela est justifié par la configuration du site.</p>
11	<p><b>Art. UP 15-1 :</b> « le minimum de places de stationnement exigées pour le bureau est de 1 place par tranche de 150 m2 de SDP : norme à ajuster à la baisse, voire supprimer l'obligation minimale.</p>	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande.
	<p><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>UP-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :</b> bureau, 1 place* par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SdP</p>	<p><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>UP-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :</b> 1 place* par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SdP. En UP1 et UP2 et UP4, 1 place* par tranche de 165 m<sup>2</sup> de SdP.</p>



REMARQUES		Réponse VILLE/EPT
12	<p><b>Article UP 15-3 :</b> exclure bureau, commerce et artisanat de l'obligation de 4.2m de hauteur minimum sous plafond des parkings.</p> <p><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>UP-15.3</b> L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur : 4,20 m,</li> <li>• Surface : 35 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande.</p> <p><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>UP-15.3</b> L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur : 4,20 m, <b>sauf pour les constructions à destination de bureaux, commerce ou artisanat,</b></li> <li>• Surface : 35 m<sup>2</sup></li> </ul>
13	<p><b>OAP des Ardoines :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ajouter 3 émergences sur le secteur Seine Gare Vitry (plan des hauteurs)</li> <li>➤ Décaler les indications de maillage vers l'ouest de 20 m environ</li> </ul> <p>Voir version du schéma arrêté et <b>pour approbation</b> en réponse à la remarque n°5</p>	<p>Le schéma de l'OAP « des Ardoines, secteur Seine-Gare-Vitry » est modifié pour tenir compte de ces demandes.</p>
14	<p><b>Emplacements réservés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ réduire d'environ 20 m la longueur de l'ER Rue Pierre Sénard – C 84.</li> <li>➤ réduire la largeur de l'ER D3 à 19 m dans la partie du quai au sud de la rue Albrech.</li> </ul> <p><b>PLU arrêté</b></p> 	<p>Le zonage et le dossier concernant les emplacements réservés sont modifiés pour tenir compte de cette demande (nb : D3 devenu ST1).</p> <p><b>PLU pour approbation</b></p> 



**Patrimoine** : supprimer un bâtiment protégé au titre du patrimoine (voué à être démolé – DUP + construction du lot PM6)

Le zonage et le plan des patrimoines sont modifiés pour tenir compte de cette demande





15

**PLU arrêté**





**PLU pour approbation**

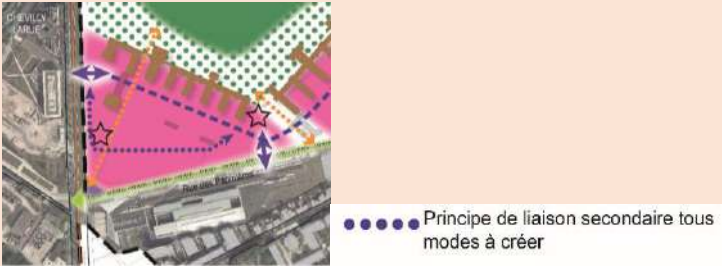
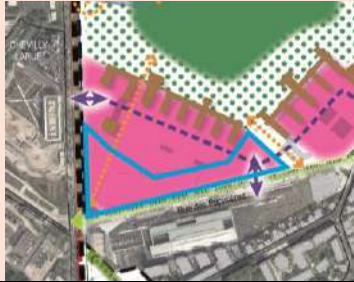
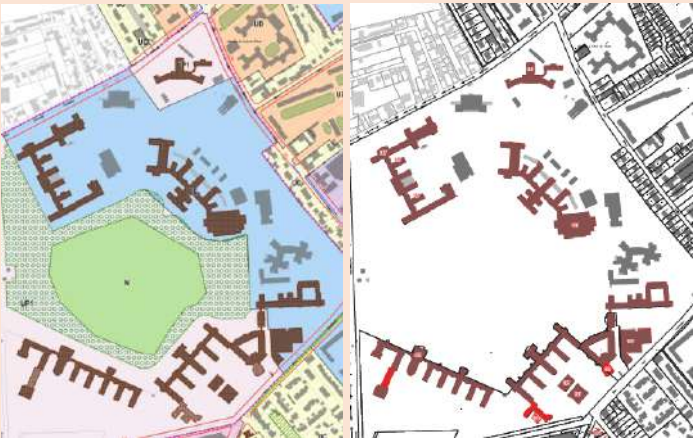
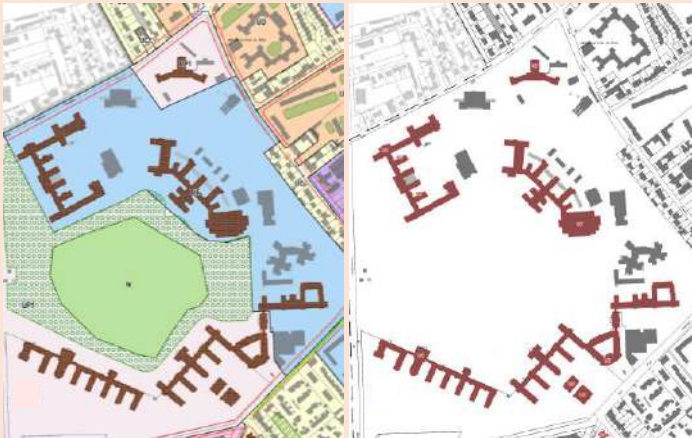


**SADEV 94 (non PPA / remarques seront envoyées aussi au commissaire enquêteur)**

ZAC ROUGET DE LISLE : OAP		Avis VILLE/EPT	
<p><i>Schéma OAP, périmètre : Inclure les parcelles CF263 et 264 dans le périmètre de l'OAP (plan page 21)</i></p>	<p>Le périmètre de l'OAP est modifié sur le schéma et sur le plan de zonage pour tenir compte de cette demande.</p>		
<p>1</p> <p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> 		
<p><i>Schéma OAP, périmètre : bande au sud de la rue Voltaire : aplat positionné hors ZAC, sur la parcelle CF 126 sur le plan de la page 20, et CE 115 sur le plan de la page 21. Erreurs matérielles à corriger</i></p>	<p>Le schéma de l'OAP est modifié pour tenir compte de cette demande.</p>		
<p>2</p> <p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> 		

ZAC ROUGET DE LISLE : REGLEMENT		Avis VILLE/EPT
3	<b>Article UP-12.1</b> : il convient d'ajouter les mots en italique suivants « En secteur UP4, au moins 20 % de la surface de terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre, <i>sur dalle ou en toiture</i> ».	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande (rédaction différente). + dérogation à la définition d' « espace vert » du lexique (cf réponse à la remarque 7 de l'EPA-ORSA)
	<b>PLU arrêté</b> <b>UP-12.1.</b> En secteur <b>UP1 et UP4</b> , au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre	<b>PLU pour approbation</b> <b>UP-12.1.</b> En secteur <b>UP4</b> , au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts.
4	<b>Lexique</b> : il convient de modifier la définition des termes « Espaces verts/ Espaces verts de pleine terre/ Espaces verts à protéger » et de la compléter par les mots « sauf dans les zones de projet UP précisées à l'article UP12 où les toitures et murs végétalisés rentrent dans ce calcul ».	La demande est prise en compte, mais en introduisant la dérogation à la définition des espaces verts dans les règlements des zones UP et UE
	Voir modification effectuée en réponse à la remarque 7 de l'EPA-ORSA	
5	<b>Article UP-12-2</b> : le règlement impose de traiter en espace vert de pleine terre au moins 40% de la surface du terrain située dans la marge de recul. Il conviendrait de contraindre la zone UP4 à la même règle que la zone UP2, afin de limiter cette contrainte aux rez-de-chaussée composés de logements ou d'hébergement uniquement.	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande y compris en introduisant une dérogation en cas d'impossibilité technique lié au réseau de transport en commun (sous-station de redressement du tramway).
	<b>PLU arrêté</b> <b>UP-12.1.</b> En secteurs <b>UP3 et UP4</b> , le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre* au moins 40 % de la surface du terrain* située dans la marge de recul* de la construction par rapport à l'emprise publique*.	<b>PLU pour approbation</b> <b>UP-12.1.</b> En secteur <b>UP2 et UP4</b> , en cas de rez-de-chaussée à destination de logement ou d'hébergement, le taux fixé ci-dessus comprend l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre* au moins 40 % de la surface du terrain* située dans la marge de recul* de la construction par rapport à l'emprise publique*. <b>En UP4, cette prescription ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique liée au réseau de transport en commun (sous-station de redressement de tramway notamment).</b>
6	<b>Article UP-12.3, Traitement des toitures et terrasses</b> Ajouter les mots en italique suivants : « ... hors édicules techniques et système de production d'énergie <i>et hors affectation à un usage récréatif ou pédagogique et hors cheminements techniques.</i> ».	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande (rédaction adaptée).
	<b>PLU arrêté</b> <b>UP-12.4.</b> En secteur <b>UP3 et UP4</b> , au moins 70 % des toitures ayant une pente inférieure à 25°, hors édicules techniques et système de production d'énergie, doivent être végétalisées.	<b>PLU pour approbation</b> <b>UP-12.4.</b> En secteur <b>UP3 et UP4</b> , au moins 70 % des toitures ayant une pente inférieure à 25°, hors édicules techniques et système de production d'énergie, <b>et hors affectation à un usage collectif</b> , doivent être végétalisées.
7	<b>Article UP-15, normes de stationnement</b> Autoriser la prise en compte des places commandées dans la limite de 5% du nombre total de places réalisées.	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande. La tolérance des places commandées est toutefois conditionnée par la configuration du site.
	Voir modification effectuée en réponse à la remarque 10 de l'EPA-ORSA	
8	<b>Article UP-15.3, aire de stationnement pour les livraisons</b> Il conviendrait de ne pas réglementer le nombre de places. (cf PLU 2013)	L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas assouplir les normes de stationnement pour les livraisons. En effet, cette modification risquerait d'impacter fortement l'espace public (paysages et usages urbains).

ZAC ROUGET DE LISLE : REGLEMENT		Avis VILLE/EPT	
9	<p><b>Article UB 2, secteur de contrôle de la taille des logements</b>  <i>Les parcelles CD 20, CD 21 et CD 22 sont incluses en zone UB dans le plan de la page 49. Par conséquent elles ne doivent pas faire partie de la zone UP4 relative à la ZAC Rouget de Lisle. Il convient de rectifier cette erreur matérielle.</i></p> <p><b>PLU arrêté</b></p> 	<p>Le plan spécifique accompagnant le plan de zonage et l'extrait au règlement sont modifiés pour tenir compte de cette demande.</p> <p><b>PLU pour approbation</b></p> 	
10	<p><b>Schéma OAP, accès :</b> <i>Il convient de permettre que l'accès rue des Pépinières soit en entrée et sortie depuis le Domaine pour en assurer le bon fonctionnement</i></p>	<p>Le schéma de l'OAP n'est pas modifié car il représente déjà une entrée/sortie rue des Pépinières.</p>	
11	<p><b>Schéma OAP, hauteurs/émergences :</b> <i>Les émergences ponctuelles ne sont pas correctement localisées sur le plan, nous souhaitons qu'elles soient relocalisées selon les préconisations de l'aménageur le long de la RD7 ou à proximité de l'espace entre les secteurs 1 et 2 au sud du Domaine.</i></p> <p><b>PLU arrêté</b></p>  <p>★ Emergences ponctuelles à 50 m</p>	<p>Le schéma de l'OAP est modifié : la représentation de la localisation des émergences est modifiée par un aplat de couleur sur un secteur avec indication du nombre maximal d'émergences autorisées.</p> <p><b>PLU pour approbation</b></p>  <p>Zone possible d'implantation de maximum 2 émergences ponctuelles à 50 m</p>	

ZAC CHERIOUX : DOCUMENTS GRAPHIQUES		Avis VILLE/EPT	
	<p><i>Schéma OAP, maillage viaire : supprimer le tracé de la voie secondaire de desserte dont le tracé n'est pas correct et est en cours d'évolution et ne participe pas particulièrement à l'ordonnancement du campus.</i></p>	Le schéma de l'OAP est modifié pour tenir compte de cette demande.	
12	<p><b>PLU arrêté</b></p> 	<p><b>PLU pour approbation</b></p> 	
13	<p><i>Plan de secteur de bonne desserte : Le secteur 2 est aussi bien desservi que les bâtiments à l'Est du zonage. Ce secteur est à inclure dans le secteur de bonne desserte par le T7.</i></p>	Le plan de secteur de bonne desserte est modifié pour prendre en compte des périmètres sous forme de cercle de 500 m de rayon autour des gares (cf remarque n°6 d'Ile-de-France Mobilité)	
Voir modification effectuée en réponse à la remarque 6 d'IDF Mobilité			
	<p><b>Protection du patrimoine bâti :</b></p> <p>-14a : Des bâtiments démolis figurent sur le plan</p> <p>-14 b : L'aile Ouest du lot 1A, le passage entre le lot 1A et 1B, le petit bâtiment en Meulière de la Pointe Nord sont voués à la démolition, conformément à l'étude patrimoine menée par le CAUE et au dossier de réalisation de ZAC.</p>	Le zonage et le plan des patrimoines sont modifiés pour tenir compte de cette demande	
14	<p><b>PLU arrêté</b></p> 	<p><b>PLU pour approbation</b></p> 	

ZAC DEPARTEMENTALE CHERIOUX : REGLEMENT UP1		Avis VILLE/EPT
15	<p><b>Article UP-8.1, hauteurs</b> : Nous proposons que les hauteurs soient définies en fonction de leur implantation dans le Domaine de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 21 mètres sur la Pointe Nord</li> <li>• 31,5 m sur le secteur sud et avec la possibilité de créer des émergences ponctuelles de 50 m.</li> </ul>	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande.
	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>UP-8.1. En secteur UP1</b>, la hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 21 m pour les constructions <del>à destination exclusive d'hébergement</del> ;</li> <li>• la hauteur de la construction d'origine pour les extensions des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage ;</li> <li>• 31,5 m pour les autres constructions,</li> <li>• <del>50 m pour les émergences ponctuelles localisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation.</del></li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>UP-8.1. En secteur UP1</b>, la hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 21 m pour les constructions situées sur la pointe Nord à l'angle de la rue Tremblay et de la rue Julian Grimau ;</li> <li>• la hauteur de la construction d'origine pour les extensions des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage ;</li> <li>• 31,5 m pour les autres constructions, avec deux émergences ponctuelles possibles à 50 m, de hauteur maximum qui doivent être localisées dans les secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation du domaine Chérioux.</li> </ul>
16	<p><b>UP-9.4. percées visuelles</b>, « En UP1, Les constructions neuves édifiées aux abords de la limite de zone doivent être conçues dans leur volumétrie et/ou leur implantation de telle façon que des percées visuelles, depuis les voies de desserte*, offrent des perspectives vers les espaces végétalisés du centre du domaine. » Il est demandé de supprimer ce paragraphe.</p>	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande (le paragraphe supprimé était redondant avec le UP-9.3 et l'OAP Chérioux)
	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><del>UP-9.4. En UP1, Les constructions neuves édifiées aux abords de la limite de zone doivent être conçues dans leur volumétrie et/ou leur implantation de telle façon que des percées visuelles, depuis les voies de desserte*, offrent des perspectives vers les espaces végétalisés du centre du domaine.</del></p>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b> Paragraphe supprimé</p>
17	<p><b>UP-9.8, hauteur des clôtures</b> : Limiter la hauteur des clôtures à 2,2m au lieu de 2m.</p>	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande.
	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>UP-9.7. La hauteur des clôtures</b>, exception faite des piliers, doit être au plus égale à 2 m, mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement).</p>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>UP-9.7. La hauteur des clôtures</b>, exception faite des piliers, doit être au plus égale à 2 m, mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement). En UP1, cette hauteur est portée à 2,2 m.</p>
18	<p><b>Article UP-9.13, traitement des clôtures</b>, La partie pleine n'excédera pas 40 cm lorsqu'elle est mise en place mais ce n'est pas le cas partout. Il serait souhaitable d'ajouter 40 cm si elle existe. (ou le cas échéant).</p>	Le règlement n'est pas modifié. En effet le règlement indique : « UP-9.13. En UP1, le traitement des clôtures doit permettre une perméabilité visuelle à l'intérieur du domaine et depuis les voies le bordant. » et ne fait pas référence à une partie pleine.
19	<p><b>Article UP-10.1, protection du patrimoine</b> : Les bâtiments pourront être amenés à être modifiés en fonction de critères fonctionnels (sécurité incendie, incompatibilité programmatiques, accès aux personnes à mobilité réduites, etc) qui ne sont pas cités actuellement dans le règlement du PLU.</p>	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande et harmoniser sa rédaction avec celui des autres zones.
	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>UP-10.1.</b> La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre <del>une extension</del> dans le respect des règles suivantes.</p>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>UP-10.1.</b> La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre <del>des modifications ou extensions</del> dans le respect des règles suivantes.</p>

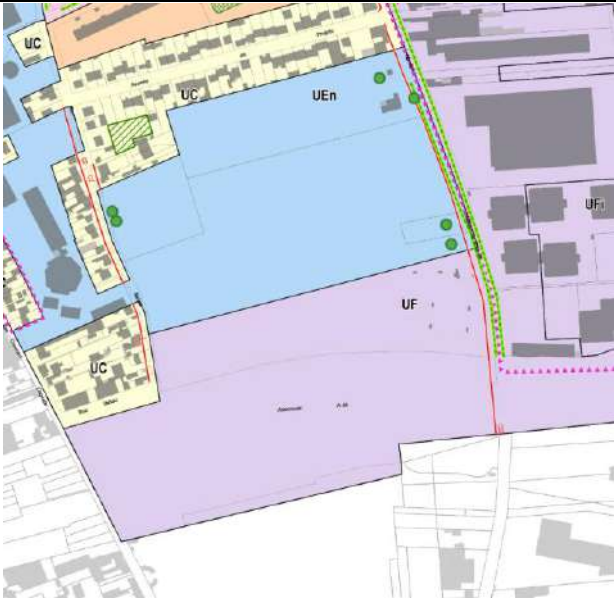
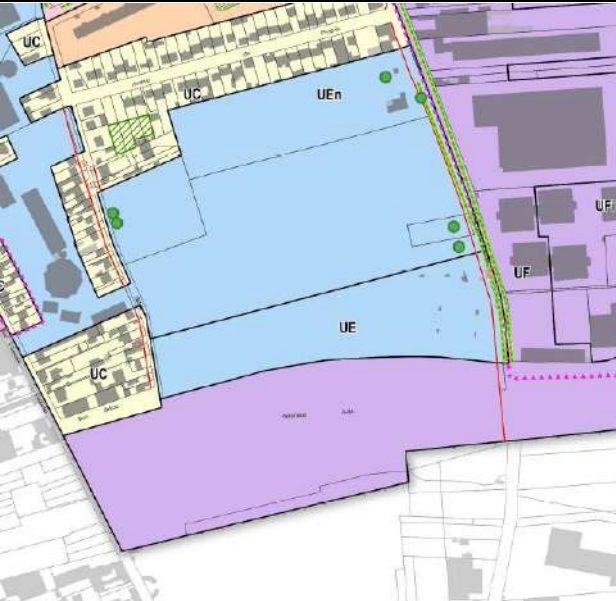
ZAC DEPARTEMENTALE CHERIOUX : REGLEMENT UP1		Avis VILLE/EPT
20	Les lots 1A et 1D doivent plus particulièrement s'intégrer en cohérence avec les bâtiments nouveaux. Il est demandé de retirer ces deux bâtiments du plan de repérage patrimonial.	Le zonage et le plan des patrimoines sont modifiés pour tenir compte de cette demande
	Voir modification effectuée en réponse à la remarque 14 de la SADEV	
21	<b>Article UP-12.1, espaces verts de pleine terre</b> , Règle « au moins 20% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre, sur dalle ou en toiture » compatible pour une partie des lots mais inapplicable pour d'autres (dont réhabilitation des existants)	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande. La nouvelle disposition pour les travaux de réhabilitation est intégrée dans toutes les zones.
	<b>PLU arrêté</b> Pas de disposition pour les travaux de réhabilitation concernant les exigences d'espaces verts.	<b>PLU pour approbation</b> <b>Ajout dans les articles 12 de toutes les zones :</b> Les exigences d'espaces verts ne s'appliquent pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.
22	<b>Article UP-12.3, Traitement des toitures et terrasses</b> Comme pour UP4, ajouter les mots en italique suivants : « ... hors édicules techniques et système de production d'énergie <i>et hors affectation à un usage récréatif ou pédagogique et hors cheminements techniques</i> »	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande (rédaction adaptée).
	<b>PLU arrêté</b> <b>UP-12.4. En secteur UP1</b> , au moins 85 % des toitures ayant une pente inférieure à 25°, hors édicules techniques, <del>et</del> système de production d'énergie doivent être végétalisées. En cas d'impossibilité technique, une compensation par une végétalisation à surface égale de surfaces verticales est possible.	<b>PLU pour approbation</b> <b>UP-12.4. En secteur UP1</b> , au moins 85 % des toitures ayant une pente inférieure à 25°, hors édicules techniques, système de production d'énergie <b>et hors affectation à un usage collectif</b> , doivent être végétalisées. En cas d'impossibilité technique, une compensation par une végétalisation à surface égale de surfaces verticales est possible.
23	<b>Article UP-12.9, plantation d'arbres :</b> Il est demandé que le règlement de UP1 soit le même qu'en UP2 : au moins un arbre par tranche de 150 m <sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage. (au lieu de « par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> » )	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande
	<b>PLU arrêté</b> <b>UP-12.10. En UP2</b> , les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. <b>En UP1, UP3, UP4, UP5</b> , les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.	<b>PLU pour approbation</b> <b>UP-12.10. En UP1 et UP2</b> , les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. <b>En UP3, UP4, UP5</b> , les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.
24	<b>Article UP-15, normes de stationnement :</b> Les exigences en termes de stationnement ne correspondant pas aux propositions du projet, de l'étude mobilité ni de l'étude d'impact de la ZAC. De plus, le règlement impose plus de places de stationnements que ce qui est prévu au PDUIF. Par ailleurs, les règles de mutualisation apparaissent trop exigeantes.	Le règlement est modifié pour tenir compte de la demande concernant les normes de stationnement pour les bureaux. En revanche concernant la mutualisation, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas assouplir les règles, en effet davantage de souplesse risquerait d'induire des difficultés de fonctionnement et des impacts sur l'espace public (paysages et usages urbains).
	<b>PLU arrêté</b> Bureaux : 1 place* par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SdP.	<b>PLU pour approbation</b> Bureaux : 1 place* par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SdP. <b>En UP1 et UP2, 1 place* par tranche de 165 m<sup>2</sup> de SdP.</b>

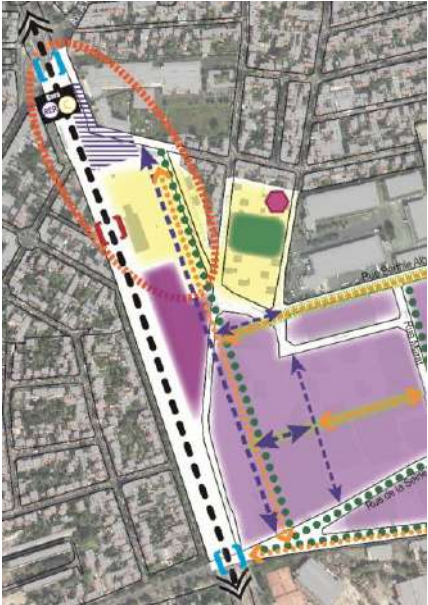




ZAC DEPARTEMENTALE CHERIOUX : REGLEMENT UP1		Avis VILLE/EPT
25	<p><b>Article UP-15.1.1, dimension des places des stationnement :</b> La dimension des places de 5mx2,50 m peut être soit inférieure à la norme française des stationnements soit supérieur. La tolérance de 10% du nombre de places pouvant admettre une réduction des dimensions minimales fixées par le PLU ne permet donc toujours pas d'appréhender tous les cas de figure.</p>	Le règlement est modifié pour tenir compte de la demande concernant la prise en compte de petites places. En revanche, considérant que l'impact sur le fonctionnement des parkings pourrait être trop fort, aucune dérogation n'est accordée aux rampes.
Voir modification effectuée en réponse à la remarque 9 de l'EPA-ORSA		
26	<p><b>Article UP-15.1.3, normes de stationnement pour les aires de livraison.</b> Il est demandé de ne pas imposer un nombre de places de livraisons au sein des lots.</p>	L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas assouplir les normes de stationnement pour les livraisons. En effet, cette modification risquerait d'impacter fortement l'espace public (paysages et usages urbains).

**Préfet du Val de Marne / DRIEA – Unité Départementale du Val de Marne – service de la Planification et de l'aménagement durable - Mission territoriale T12**

« Points à modifier impérativement »		Avis VILLE/EPT
1	<p><b><u>Autorisation d'aire d'accueil des gens du voyage</u></b>  <i>Il convient de ne pas interdire de caravanes sur au moins une zone du PLU (cf Document 1.3 page 53), ce point doit être corrigé pour la zone UF dans laquelle est implantée l'aire d'accueil des gens du voyage, au 1 rue du Général Malleret de Joinville. (cf document 4. Règlement, page 131). Le descriptif de la vocation de la zone UF nécessite également d'être revu, en ajoutant l'aire d'accueil à la vocation économique (cf document 1.3 Justification des choix retenus, page 36).</i></p>	La demande est prise en compte, en conséquence l'aire d'accueil des gens du voyage est inscrite en zone UE et l'article 1 de cette zone est ajustée.
<b>PLU arrêté</b>		<b>PLU pour approbation</b>
<p><b>Article UE-1 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits</b>  Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :  <del>L'installation permanente de résidences mobiles ou démontables constituant ou non un habitat permanent, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain* ;</del></p>		<p><b>Article UE-1 :</b> « L'installation permanente de résidences mobiles ou démontables constituant ou non un habitat permanent, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain » est supprimé de la liste des destinations interdites.</p>

« Points à modifier impérativement »	Avis VILLE/EPT
	
<p>2 <b>Plan des secteurs de bonne desserte en transports en commun :</b> la notion de 8 minutes ne peut être substituée au périmètre de 500 m, établi par le code de l'urbanisme (Articles L.151-35 et 36).</p>	<p>Le plan de secteur de bonne desserte est modifié pour prendre en compte des périmètres circulaires de 500 m de rayon autour des gares (cf remarque n°6 d'Ile-de-France Mobilité)</p>
<p>Voir modification effectuée en réponse à la remarque 6 d'IDF Mobilité</p>	
<p>3 <b>Plan des secteurs de bonne desserte en transports en commun :</b> Le <b>futur</b> franchissement des Ardoines doit être pris en compte dans le calcul de la zone de bonne desserte TC pour la gare des Ardoines, il permettra de desservir les bâtiments à l'Est de la gare des Ardoines. Le périmètre des 500 m s'applique aussi pour les gares en projets dès lors que les mesures de sauvegarde pour la réalisation de ces lignes ou de ces gares ont été instaurées par une décision de l'autorité compétente visant à engager la réalisation de l'opération (enquête publique ou déclaration de projet), soit pour la ligne 15 du GPE, le T9 et le Tzen 5. De plus, doivent être pris en compte les projets de transport public guidé ou collectif en site propre. <b>Les arrêts du TZen 5 doivent donc être ajoutés</b></p>	<p>Le plan de secteur de bonne desserte est modifié pour prendre en compte des périmètres circulaires de 500 m de rayon autour des gares (cf remarque n°6 d'Ile-de-France Mobilité), en tenant compte des futurs arrêts du T9 et du bus Tzen5 (pour lesquels la réalisation est garantie et la localisation connue).</p>
<p>Voir modification effectuée en réponse à la remarque 6 d'IDF Mobilité</p>	
<p>4 <b>Règles relatives au stationnement</b> ...le rapport de présentation dans son diagnostic doit <b>détailler les possibilités de mutualisations des capacités de stationnement</b>. Ce point doit être complété. Une analyse des secteurs pertinents pourrait être réalisée.</p>	<p>Le paragraphe 6.3.4 du diagnostic intégré dans le rapport de présentation est complété à la fois sur l'offre en stationnement et en rappelant que le stationnement public joue le rôle de mutualisation des espaces pour répondre aux besoins variés de stationnement : habitants, actifs ayant un emploi, usagers des services et équipements, clientèle...</p>

« Points à modifier impérativement »	Avis VILLE/EPT
<p>Le diagnostic indique, page 52, qu'un des enjeux du renouvellement urbain du centre-ville est d'« accompagner la dynamique des projets de transports [...] en adaptant la stratégie de stationnement ». <b>Cependant cette orientation ne figure pas dans l'OAP Barbusse, Robespierre, 8 mai 1945/Rue de Choisy, qui concerne le cœur de ville.</b></p> <p><b>La mise en place d'une politique de stationnement doit être citée dans les enjeux de cette OAP et être cartographiée.</b></p> <p><b>Idem autour des pôles d'échanges (Les Ardoines, Vitry-centre, Vitry RER), le diagnostic identifie des enjeux relatifs à la réglementation du stationnement public (p 160). Cette ambition doit trouver sa traduction réglementaire au sein des OAP de ces quartiers.</b></p>	<p>Un parking public figure déjà sur le schéma de l'OAP des Ardoines, zoom secteur Gare Ardoines ».</p> <p>En réponse à cette demande et à une remarque à l'enquête public, un parking public est ajouté sur le schéma de l'OAP des Ardoines, zoom secteur Seine Gare Vitry».</p> <p>Par ailleurs la politique de stationnement est hors champs du PLU.</p>
<p>5</p> <p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p>  <p style="text-align: right;">  Implantation privilégiée d'un parking ouvert au public </p>
<p>6</p> <p>Concernant le stationnement véhicule motorisé pour les bureaux, le rapport de présentation indique : « Le PLU ne pourra exiger plus mais les promoteurs pourront, s'ils le souhaitent, réaliser plus. » Ce n'est pas le cas, le PDUIF prescrit une norme plafond, les promoteurs ne pourront dépasser cette norme. La remarque à propos du doute sur l'aspect prescriptif de la règle doit être levée, pour les bureaux c'est une prescription, pour les logements, une recommandation.</p>	<p>Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande : phrase supprimée p156, paragraphe 6.6.1, du diagnostic</p>
<p>7</p> <p>Le règlement n'aborde pas <b>le stationnement pour les véhicules hybrides et électriques</b> alors que son développement est un objectif du PADD « Prévoir le développement de stationnement pour les véhicules à faibles émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques (électriques et hybrides rechargeables)», le règlement doit être mis en cohérence avec le PADD.</p>	<p>Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande : renvoi au Code de la construction et de l'habitat.</p>

« Points à modifier impérativement »		Avis VILLE/EPT
	<p><b>PLU arrêté</b></p> <p>Par de règle sur les véhicules électriques ou hybrides.</p>	<p><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>Ajout dans les articles 15 de chaque zone : Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables</b></p> <p>En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions doivent respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L111-14-2 et 3, L111-14-3-1 et 2 notamment).</p>
	<p><b>Cohérence du PLU avec le SDRIF</b></p> <p><i>Dans l'OAP Ardoines (p7), un trèfle positionné à proximité des berges de Seine indique «l'amorce d'un parc métropolitain d'au moins 5 ha». La mise en œuvre de cet espace vert reprend la logique de création des nouveaux espaces de loisirs portés par le SDRIF et identifiés dans sa cartographie. Cependant, cet espace vert et espace de loisirs d'intérêt régional à créer ne trouve pas de traduction dans le plan de zonage. Le PLU doit être compatible avec le SDRIF, la carte du zonage doit garantir la mise en œuvre de cet espace.</i></p>	<p>Le PADD, schéma de l'OAP, le règlement et le zonage sont modifiés pour tenir compte de cette demande : le site du dépôt pétrolier est identifié pour accueillir un parc métropolitain, en conséquence il est inscrit en zone N, l'article 1 de la zone N est ajusté et le trèfle sur le schéma de l'OAP est déplacé.</p>
8	<p><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>4-3 Une ville résiliente face aux changements climatiques, aux risques et aux nuisances</b></p> <p><b>Objectif : obtenir le départ rapide du dépôt pétrolier, activité incompatible avec le développement urbain ambitieux du projet des Ardoines</b></p> <p>[...]</p> <p>A l'heure où les chantiers aux Ardoines sont en cours (mise en œuvre de la gare Ligne 15 / RER C, franchissement du faisceau RER C permettant le passage du Tzen5, premières opérations d'activités et de logements, prochaine extension de l'école Blaise Pascal,...) il est urgent que la fermeture du dépôt pétrolier se réalise.</p>	<p><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>4-3 Une ville résiliente face aux changements climatiques, aux risques et aux nuisances</b></p> <p><b>Objectif : obtenir le départ rapide du dépôt pétrolier, activité incompatible avec le développement urbain ambitieux du projet des Ardoines</b></p> <p>[...]</p> <p>A l'heure où les chantiers aux Ardoines sont en cours (mise en œuvre de la gare Ligne 15 / RER C, franchissement du faisceau RER C permettant le passage du Tzen5, premières opérations d'activités et de logements, prochaine extension de l'école Blaise Pascal,...) il est urgent que la fermeture du dépôt pétrolier se réalise.</p> <p><i>Cet objectif, une fois la dépollution du terrain réalisée, permettra une requalification en faveur d'une renaturation en espace vert public de près de 5 ha, contribuant aussi à la mise en œuvre de la trame verte au plus près des secteurs en développement et en transition entre Ville et Seine.</i></p>
9	<p><b>Cohérence entre OAP et règlement</b></p> <p><i>Les différentes parties du PLU doivent être cohérentes entre elles, notamment l'ensemble des règles inscrites dans les OAP et le règlement. Le règlement de la zone UF, page 131, indique :</i></p> <p><i>« Les règles suivantes peuvent être différentes dans les prescriptions de l'OAP des sites Ardoines, Lagaisse- Stalingrad-Cleveaux, Blanqui-Port à L'Anglais, Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle», les règles des OAP et du règlement doivent être mises en cohérence. De même, dans le document « 1.3 Justification des choix retenus », page 16, la définition des OAP ne peut créer de doute quant à sa cohérence avec la partie réglementaire. Les projets inscrits dans les OAP devront respecter à la fois les orientations de celles-ci et le règlement de la zone.</i></p>	<p>Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande : ajustement de la phrase introductive à chaque zone concernée par des OAP, article UC 8-3 complété pour tenir compte du bonus de constructibilité sur la rue Constant Coquelin.</p> <p>Des ajustements sont effectués au sein des OAP au regard des règlements écrit et graphique : paragraphe « vocations du secteur Gare Ardoines »</p> <p>De plus, le rapport de présentation indique qu'en cas de différence entre le règlement et les prescriptions des OAP (pour un secteur ponctuel), ces dernières prévalent : « Au règlement, il est rappelé, en introduction de chaque zone, que les règles peuvent être différentes dans les prescriptions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces dernières doivent être respectées en priorité. »</p>

« Points à modifier impérativement »		Avis VILLE/EPT
	<p align="center"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>En introduction de chaque zone concernée par une OAP :</b> Les règles suivantes <del>peuvent être différentes dans</del> les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites suivants : [...]</p> <p><b>UC-8.3.</b> Sur l'avenue du Moulin de Saquet entre la RD5 et la rue Edouard Til la hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser 13 m au faîtage* ou à l'acrotère* le plus haut, en tout point de la construction. Le traitement en comble* ou en attique*, combles mansardés* exclus, est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur* de façade*. Le retrait en attique* est alors de 1,50 m minimum.</p>	<p align="center"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>En introduction de chaque zone concernée par une OAP :</b> Les règles suivantes <b>sont complétées</b> par les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites suivants, <b>avec lesquelles tout projet doit être compatible</b> : [...]</p> <p><b>UC-8.3.</b> Sur l'avenue du Moulin de Saquet entre la RD5 et la rue Edouard Til <b>et à l'est de la rue Constant Coquelin dans le périmètre de l'OAP « Franges du parc des Lilas » indiqué au plan de zonage</b>, la hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser 13 m au faîtage* ou à l'acrotère* le plus haut, en tout point de la construction. Le traitement en comble* ou en attique*, combles mansardés* exclus, est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur* de façade*. Le retrait en attique* est alors de 1,50 m minimum.</p>
10	<p><u><b>Mutation des espaces bâtis</b></u></p> <p><i>Le rapport de présentation doit être complété par une analyse de la mutation des espaces bâtis. Il s'agit de s'inscrire dans une analyse au sens de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme : les parcelles mutables doivent être identifiées à l'échelle de la commune par rapport à l'évolution des règles de gabarit dans chaque zone.</i></p>	<p>Le paragraphe « 3.3 la capacité de densification et de mutation » à la fin du rapport de présentation (justifications des choix) est complété concernant l'évaluation de l'accueil de futurs habitants, logements et emplois.</p>
	<p><u><b>Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain</b></u></p> <p><i>En vertu de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, <b>le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</b> Cet élément n'apparaît pas dans le PADD du PLU arrêté de Vitry-sur-Seine. La commune doit impérativement s'engager sur un chiffre qui devra être justifié au regard des dispositions réglementaires du PLU.</i></p>	<p>Le PADD est complété pour tenir compte de cette demande.</p>
11	<p align="center"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>4-2 Poursuivre l'ambition d'une trame verte et bleue structurante à toutes les échelles de la ville pour le bien-être des vitriots et la biodiversité</b></p> <p>[...]</p>	<p align="center"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>4-2 Poursuivre l'ambition d'une trame verte et bleue structurante à toutes les échelles de la ville pour le bien-être des vitriots et la biodiversité</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Objectif 4 : Contribuer à la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain</b></p> <p>- Poursuivre le développement de la ville en préservant les espaces verts et agricoles présents sur le territoire sans prévoir de consommation des espaces naturels. L'objectif est de développer et de mieux les protéger à travers un zonage et des outils réglementaires adaptés à leur fonction et usage.</p>
12	<p><i>L'article 7 du règlement, relatif à l'emprise au sol des constructions, <b>augmente fortement l'emprise maximale autorisée par rapport au PLU en vigueur, en particulier sur les zonages UA et UD.</b></i></p> <p><i>Cette règle n'est pas cohérente avec le PADD en matière de lutte contre le réchauffement climatique ni avec l'objectif de gestion économe de l'espace</i></p> <p><i>L'emprise au sol, qui est de 50 % maximum en zone UA dans la version actuelle du PLU, <b>passerait à 80% et même 100 % avec le PLU arrêté.</b> Cette réduction très forte des espaces non bâtis ou non imperméabilisés n'est pas souhaitable, car elle réduirait de manière significative les espaces de pleine terre indispensables pour conserver des îlots</i></p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque. En effet, il considère le jugement de l'Etat excessif. Au regard des considérations suivantes, l'emprise au sol maximum des constructions futures a plutôt été diminuée entre le PLU en vigueur et le projet de PLU arrêté car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone UA (zone d'immeubles anciens) est diminuée d'environ 25 hectares au profit de la zone UC (zone à dominante pavillonnaire existante), passant de 5% à 3 % du territoire communal. Dans le PLU de 2013 l'emprise au sol était limitée à 50 % de l'ensemble de l'unité foncière (et portée à 70 % pour les terrains d'angle au plus égaux à 1600 m²) alors que dans le projet de PLU</li> </ul>

« Points à modifier impérativement »	Avis VILLE/EPT
<p>de fraîcheur et des revêtements drainants.</p>	<p>révisé elle est limitée à 80% du de la partie de terrain comprise dans une bande de 20 m à compter de la rue et à 40 % de la partie de terrain située au-delà de cette bande de 20 m ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la zone UA historiquement dense (parcelles étroites et anciennes) est proche de la gare RER et nécessite de pouvoir occuper le sol, conformément au SDRIF, et de pouvoir y stationner, tandis que le front bâti avec des rez-de-chaussée actifs est favorisé (paysages de rues commerçantes) ;</li> <li>• en zone UC, augmentée de 27 hectares et représentant près de 30 % du territoire communal, l’emprise au sol a été diminuée, passant de 50% à 40 % au bénéfice de la trame verte;</li> <li>• de même en zone UD (8,5 % du territoire), l’emprise au sol qui n’était pas réglementée est dorénavant limitée à la surface bâtie actuelle augmentée de 800 m<sup>2</sup> d’emprise au sol ;</li> <li>• la zone N a été augmentée d’environ 17,4 hectares ;</li> <li>• globalement les exigences d’espaces verts et en particulier d’espaces verts de pleine terre sont augmentées.</li> </ul> <p>Il résulte ainsi de ces modifications de zonage et de règlement, que les espaces non bâtis, perméables, et traités en espaces verts sont renforcés dans le projet de PLU au regard du PLU en vigueur, permettant notamment de conserver et d’augmenter les îlots de fraîcheur.</p>
<p><b>12 bis</b> Cette observation peut être reprise pour la zone UD qui n'est pas réglementée pour ce qui ne relève pas du logement.</p>	<p>L’EPT n’apporte pas de modification suite à cette remarque (cf réponse précédente).</p>
<p><b>13</b> <u>Serres agricoles</u> : En zone N, en sous-secteur NI (parc des Lilas), l'autorisation «de constructions ou installations affectées à une exploitation horticole, maraîchère ou à une pépinière», pourrait conduire à ce que 75 % de la surface des parcelles soit couverte par des serres agricoles. Cette utilisation relève plus d'une zone agricole que d'une zone naturelle qui n'a pas vocation à être couverte. Le règlement doit donc être modifié pour limiter l'imperméabilisation des sols en zone N.</p>	<p>Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande.</p>
<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>N-7.6. En secteur NI</b>, l’emprise au sol* maximum des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 75 % de la superficie* totale du terrain* pour les serres agricoles *, <b>réduit à 50 % pour les serres tunnels</b></li> <li>• 10 % de la superficie* totale du terrain* pour les autres constructions à destination agricole</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>N-7.6. En secteur NI</b>, l’emprise au sol* maximum des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 % de la superficie* totale du terrain* pour les serres agricoles *,</li> <li>• 10 % de la superficie* totale du terrain* pour les autres constructions à destination agricole.</li> </ul>
<p><b>14</b> <u>Performances énergétiques et environnementales</u> : Au regard des objectifs du PADD, l'absence de toutes mesures au titre de l'article 11 du règlement, relatif aux obligations de performances énergétiques n'est pas cohérente et doit donc être corrigée.</p>	<p>L’EPT Grand Orly Seine-Bièvre n’apporte pas de modification au PADD ou au règlement suite à cette remarque. En effet, en réponse au PADD sur ce sujet, des souplesses ont été intégrées dans les dispositions réglementaires générales des articles 4-5-6-8 de toutes les zones afin de faciliter l’isolation thermique par l’extérieur et l’installation de dispositifs de productions d’énergie renouvelable. De plus, il a été considéré que la réglementation nationale RT2020 s’appliquait et</p>

« Points à modifier impérativement »		Avis VILLE/EPT
		ferait atteindre le niveau BEPOS, très exigeant, aux bâtiments neufs à partir du 01.01.2021. , soit moins d'un an après l'approbation à venir du PLU révisé. (cf compléments apportés dans le paragraphe « Justifications des règles – Article 11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions », p80 du Rapport de Présentation 1-3 ».
15	<p><b><u>Patrimoine écologique</u></b>  <i>L'analyse relative à la protection du patrimoine écologique en milieu urbain est menée et ajustée par rapport au PLU en vigueur.</i></p> <p><i>Il est toutefois constaté la disparition de certaines protections visant les espaces verts communs des ensembles résidentiels, par exemple en zone UP5i, à proximité du secteur des Ardoines ou des espaces verts à protéger en zone Ni, d'autres protections sont réduites.</i></p> <p><b>Ces suppressions ou réductions doivent être justifiées dans le rapport de présentation et prises en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels.</b></p>	Le paragraphe « Rôle et choix des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation » p15 du rapport de présentation (1-3 justifications des choix) est complété concernant la justification des ajustements/suppressions d'espaces verts communs résidentiels du secteur Barbusse/Horloge et du secteur Péri-Geffroy NB : l'OAP Barbusse localise des espaces verts à conforter ou à créer qui représentent une surface plus étendue que les espaces verts communs résidentiels pré existants.
Remarques générales : « thèmes méritant d'être particulièrement amendés »		Avis VILLE/EPT
16	<p><b><u>Opérations ANRU</u></b>  <i>Par souci de clarté, il est demandé que le document fasse référence au nom complet des programmes nationaux dont la commune de Vitry bénéficie. (+ ajustements de rédaction à apporter dans la présentation des sites)</i></p>	Le rapport de présentation est modifié pour tenir compte de cette remarque en apportant les ajustements matériels demandés.
17	<p><b><u>Arc Sud</u></b> : <i>Le projet Arc Sud est abordé dans tous les documents du PLU sans que sa définition soit précisée. Dans l'état initial de l'environnement, l'arc Sud est présenté comme une liaison pour les modes actifs inscrite au SDRIF. Le SDRIF ne présente pourtant pas de liaison Centre-Ville - Seine - Plateau. Il est ensuite présenté comme un projet de transport en commun dans la justification des choix retenu et le PADD. Enfin, dans les OAP il apparaît comme un transport en commun en site propre (TCSP). <b>Aucun projet de TCSP en cours de réflexion ne correspond à l'Arc Sud. Ce point doit être éclairci et les documents mis en cohérence.</b></i></p>	Le paragraphe « Les projets de transports en commun » p 151 du rapport de présentation (diagnostic) est complété pour expliciter le projet d'Arc-Sud

Remarques générales : RAPPORT DE PRÉSENTATION		Avis VILLE/EPT
18	<p><b><u>Consommation d'espaces</u></b>  <i>La consommation d'espaces naturels interstitiels ou ponctuels (il est cité des variations dans la superficie des espaces verts urbains et d'autres espaces ouverts) doit être mentionnée et prise en compte lorsqu'il est question du bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</i></p> <p><i>Les constructions nouvelles et extensions prévues dans le domaine Chérioux doivent être intégrées.</i></p> <p><i>L'objectif doit donc être calculé sur ces bases et être justifié en conséquence dans le rapport de présentation.</i></p>	Les chiffres sont vérifiés. La demande de calcul intra parcellaire est une interprétation erronée de la notion de consommation d'espaces naturels au sens du code de l'urbanisme : il s'agit d'éviter l'étalement des zones urbaines sur les zones naturelles et agricoles (ce que le PLU de Vitry ne fait pas), et non pas de réduire les taux d'emprises au sol sur les parcelles bâties. Néanmoins, l'EPT affinera la connaissance de ses espaces verts (y compris les espaces de jardin des terrains privés, comme

Remarques générales : RAPPORT DE PRÉSENTATION		Avis VILLE/EPT
		l'évoque l'avis de l'Etat...) dans le cadre du suivi du PLU, en utilisant les données du MOS Ile-de-France.
19	<i>Il est écrit dans la partie 1.3. de la pièce « justification des choix», page 13, que le projet de PLU vise à renforcer et augmenter les espaces verts, agricoles et naturels. Les mesures évoquées sont pertinentes pour préserver le patrimoine naturel déjà présent. Toutefois, il ne peut être fait référence ici à une augmentation des espaces verts, agricoles et naturels, alors qu'il s'agit de l'augmentation de la zone N, augmentée par une modification de zonage due à la protection des espaces existants et non à la création d'espaces nouveaux. Il faut donc préciser dans l'augmentation future de la zone N ce qui relèvera de la préservation de l'existant et ce qui relèvera de création d'espaces nouveaux.</i>	Les chapitres 1-3 et 1-4 du rapport de présentation sont complétés, notamment en apportant la précision de la création de près de 5 ha de zone N sur le plan de zonage, par ajout du site des anciens dépôts pétroliers dans l'objectif de sa renaturation pour création d'un parc public d'intérêt régional.
20	<i>Le volume minimal pour la fosse de plantation des arbres divisé par deux en zone UE doit être justifié.</i>	L'EPT n'apporte pas de modification suite à cette remarque (cf réponse précédente). En effet, cette disposition se justifie par la conjugaison des différents enjeux et projets de cours et espaces libres de ces équipements (cours d'écoles et de service, espaces recevant du public, terrains sportifs, etc). De plus, au sein des équipements, les arbres sont moins soumis à des risques de dégradation que ceux plantés sur voiries publiques.

Remarques générales : DIAGNOSTIC		Avis VILLE/EPT
21	<i>Vitry n'est pas concernée par le paragraphe concernant les espaces d'habitat dont la densité est supérieure à 220 logements/hectare. En effet, pour les surfaces dédiées à l'habitat et qui représentent environ 55,7 % de la superficie de la commune, la densité est de 59 logements à l'hectare (Données INSEE: densité= 38 393 logts/650 Ha).Il faut donc supprimer le paragraphe, page 16, relatif aux communes d'une densité supérieure à 220 logements par hectare.</i>	Le rapport de présentation est modifié pour tenir compte de cette remarque : le paragraphe cité est supprimé.
22	<b>Transports et déplacements</b> : page 124, seules les voies de desserte locale sont identifiées comme impliquant des aménagements favorisant les modes actifs. Les autres types de voies impliquent aussi ce type d'aménagement. Pour développer son réseau cyclable, la commune de Vitry-sur-Seine prévoit des aménagements cyclables sur des voies principales et structurantes, notamment sur la RD5 et la RD14B, qui permettront de sécuriser les déplacements en modes actifs. <b>Il conviendrait de l'indiquer dans le texte.</b>	Le paragraphe « Le réseau cyclable aujourd'hui » p154 du rapport de présentation (diagnostic) est complété en indiquant qu'une étude aboutissant en 2020 à un schéma directeur du vélo est lancée en 2019 par la direction de la Voirie de la Ville de Vitry (ainsi qu'un plan directeur vélo par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre).
23	<i>Il est tout à fait regrettable que la carte de programmation du réseau cyclable, page 145, indiquent les projets d'aménagements de 2014 à 2020. Cette carte doit être actualisée en indiquant les projets qui ont été réalisés et ceux qui restent à réaliser.</i>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre ne peut pas apporter de modification suite à cette remarque. L'actualisation de cette carte ne pourra se faire qu'après l'étude d'un schéma directeur du vélo que la Ville va lancer en 2020.
24	<i>La partie 6.6 Documents de cadrage liste différents documents, relatifs aux déplacements dont la partie réglementaire est à différencier. Le PDUIF a une valeur réglementaire, il comporte des prescriptions que le PLU doit respecter. Le PDVM n'a pas de valeur réglementaire. Par ailleurs, les paragraphes présentant le PDVM doivent être actualisés. En effet, un nouveau PDVM est en vigueur depuis 2019 et est à horizon 2030. Le projet de territoire de la communauté</i>	Le paragraphe « 1-6 Document de cadrage » du rapport de présentation (diagnostic) est complété concernant à partir de la page 164 aux sujets notamment du Plan des déplacements du Val de Marne et du projet de territoire de la CASA.



Remarques générales : DIAGNOSTIC		Avis VILLE/EPT
	<i>d'agglomération Seine amont (CASA) n'a lui non plus pas de valeur réglementaire et sa mention doit également être revue, dans la mesure où la CASA n'existe plus</i>	
25	<i>La compatibilité avec le PDUIF est abordée. Cependant quelques erreurs sont présentes. Page 155-156, il est indiqué une seule norme pour le stationnement vélo pour les établissements scolaires alors que le PDUIF <b>recommande</b> de faire varier le nombre minimum de places de stationnements vélo selon le type d'établissement scolaire (comme cela est d'ailleurs réalisé dans le règlement).</i>	Le paragraphe « Justification des règles - Article 15 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement » du rapport de présentation (diagnostic p 85 et suivantes) est complété/ajusté y compris au regard du PDUIF.
26	<b><u>Rénovation énergétique des bâtiments existants</u></b> <i>Le PLU <b>aurait pu utiliser</b> les outils proposés par le code de l'urbanisme pour favoriser la rénovation énergétique du parc de logement. Le secteur tertiaire est mal identifié. Il existe de nombreux bureaux, commerces et locaux d'enseignements énergivores, pourtant aucun état des lieux n'a été effectué sur la commune dans le cadre du diagnostic de son document d'urbanisme.</i>	Les champs d'application des articles 4, 5 ;6 et 8 facilitent les systèmes d'isolation par l'extérieur et la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelables. En conséquence aucune modification n'est apportée. NB : Pour le bâti neuf, il a été considéré que la future réglementation nationale RE 2020 s'appliquera dès 2021 exigeant des bâtiments à énergie positive (cf remarque n°14).
27	<b><u>Autres remarques</u></b> Sur les pages 43,051, 53, 100 et 123 et suivantes (cf. pages 5/6 de l'avis de l'Etat)	Le rapport de présentation est modifié pour intégrer les ajustements de rédactions et les corrections d'erreurs matérielles de ces différentes remarques

Remarques générales : 1.2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		Avis VILLE/EPT
28	<i>Aucun <b>indicateur de suivi</b> de la rénovation énergétique n'est mentionné</i>	Le paragraphe « Critères, indicateurs et modalités retenus pour le suivi et l'analyse des résultats de l'application du plan » de l'évaluation environnementale est complété pour ajouter un indicateur de suivi « Nombre de constructions ayant fait l'objet de demandes de travaux d'amélioration de leurs performances énergétiques »
29 29 bis	<b><u>Risques et mouvements de terrain</u></b> <i>La carte, page 106, des risques liés aux mouvements de terrains (carrières) est obsolète, il faut la remplacer dans le rapport de présentation et le règlement par la carte jointe à cet avis, transmise dans le PAC du PPR de 2018 et intitulée « Carte des aléas mouvements de terrain liés aux anciennes carrières Commune de Vitry-sur-Seine». Le rapport de présentation doit être mis à jour: il précise que l'État envisage un PAC sans prendre en compte que celui-ci a été transmis le 21 décembre 2018.</i>	Le paragraphe « 4.4.1 Les risques naturels » de l'état initial de l'environnement et les annexes sont corrigés/ajustés (y compris en remplaçant la carte).
30	<i>En cohérence avec les <b>recommandations</b> établies par l'État, la carte des aléas et les recommandations du PAC PPR <b>pourraient</b> être prises en compte dans le règlement du PLU pour que les dispositions s'appliquent dans l'attente de l'approbation du PPR.</i>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque. En effet, c'est à l'Etat d'achever la procédure PPR. Ce dernier pourra être pris en compte par la suite. De plus, les certificats d'urbanisme transmis par le service Urbanisme informent déjà les demandeurs de ces risques.
31	<b><u>Compatibilité avec le SAGE</u></b> <i>Le PLU, en l'absence de SCOT, doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le</i>	Le paragraphe « Schéma d'aménagement et de Gestion de l'Eau de la Bièvre » p 11 de l'évaluation environnementale est complété, notamment

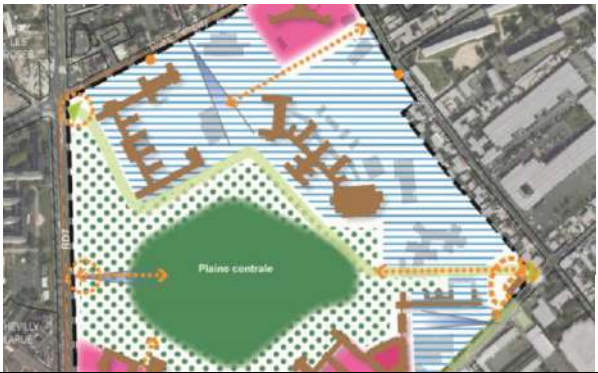
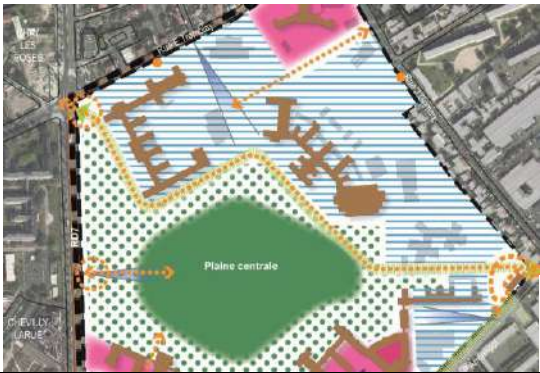
Remarques générales : 1.2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		Avis VILLE/EPT
	SAGE, et non les prendre en compte, comme cela est mentionné en page 16 de la pièce 1.1. Il aurait été attendu qu'une référence au SAGE soit faite : <ul style="list-style-type: none"> <li>page 20, concernant les documents de référence au niveau régional et départemental;</li> <li>page 31, à la suite des dispositions du SDAGE.</li> </ul>	concernant la prise en compte d'une zone tampon entre la Seine et l'espace urbanisé
32	<b>Trame verte et bleue</b> Le plan vert départemental 2018-2028 a été adopté en juin 2018. Il serait pertinent que l'état initial du rapport de présentation y fasse référence (page 29).	Le paragraphe « 1.4.2 La trame Verte Urbaine de Vitry » du rapport de présentation (état initial de l'environnement) est complété, p 34, concernant l'adoption du plan vert départemental 2018-2028.
33	S'agissant de la coulée verte Bièvre-Lilas, il <b>aurait pu être intéressant</b> de préciser les occupations du sol actuelles ainsi que les différentes formes que prend et prendra la coulée verte : accompagnement de voirie, parc linéaire, trame en cœur d'urbanisation.	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification. En effet ces compléments ne sont pas nécessaires au regard des sujets que traite le PLU et non pas été demandés par le Département.
34	Le rapport de présentation mentionne le nombre d'habitants (93 000), le nombre d'hectares d'espaces verts (300 ha avec 150 ha d'espaces verts publics). Ces valeurs correspondent à un ratio de 16,1m2 d'espaces verts publics par habitant. Le seuil de 10 m2 du SDRIF est respecté. Toutefois, les espaces verts publics ne sont pas répartis de manière uniforme. Il <b>aurait été intéressant</b> d'identifier les zones bâties en carence d'espaces verts publics de proximité.	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque.
35	Le parc des coteaux, situé au nord du parc des Lilas, devrait être représenté en réservoir de biodiversité en page 47 de l'état initial, en cohérence avec la cartographie du PADD (page 24)	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque.
36	Les jugements d'annulation de l'arrêté préfectoral du 1er déc 2015 remet expressément en vigueur l'arrêté du 20 nov. 2009 approuvant le SDAGE 2010-2015, qui est donc aujourd'hui en vigueur et applicable. En conséquence, les références au SDAGE doivent être actualisées	Le paragraphe « 1.4.3 La trame bleue » du rapport de présentation (Etat Initial de l'Environnement) est ajusté concernant « Les directives du SAGE de la Bièvre » ainsi que le paragraphe « Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE Seine-Normandie) » dans la partie « Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme » de l'Evaluation Environnementale.
37	page 56 : Concernant l'eau destinée à la consommation humaine (EQCH), le rapport indique que la qualité de l'eau distribuée sur la commune Vitry-sur-Seine était bonne en 2015. Les données auraient pu être actualisées avec celles de 2018 (cf. pièces jointes fiches info factures de 2018).	Le rapport de présentation est modifié en actualisant les données selon les éléments transmis
38	<b>Qualité de l'air</b> L'énumération des documents de planification en partie 4.2.2 de la pièce 1.2 reste très générale et ne mentionne pas systématiquement les rapports de conformité, compatibilité et prise en compte du PLU vis-à-vis de ces documents	Le paragraphe « 4.2 La qualité de l'air » du rapport de présentation (Etat Initial de l'Environnement) est complété pour indiquer la compatibilité ou non des documents cités avec le PLU
39	page 88 : L'indice Citeair de 2016 indique que la qualité de l'air était bonne la majorité du temps. Toutefois, la légende associée ne figure que partiellement. En effet, elle ne fait pas apparaître les indices de pollution élevé et très élevé. Enfin, d'une manière générale, les données sur la qualité de l'air pourraient être actualisées avec des données plus récentes, notamment avec celles de 2018 (cf. pièces jointes fiches info de 2018).	Le paragraphe « 4.2.1 de l'Analyse de la qualité de l'air » du rapport de présentation (Etat Initial de l'Environnement) est complété avec un diagramme présentant l'indice Citeair pour l'année 2018
40	<b>Le risque inondations</b> Suite à la directive inondation du 23 oct. 2007, une cartographie des surfaces inondables de la	Le paragraphe « Compatibilité du PLU révisé de Vitry-sur-Seine avec le PGRI » du rapport de présentation (Evaluation Environnementale) est

Remarques générales : 1.2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		Avis VILLE/EPT
	Seine et de la Marne a été établie et transmise par le préfet à la commune le 7 mars 2017. Cette cartographie détaille le risque d'inondation pour 3 niveaux d'inondation (événement fréquent, moyen et extrême). Le courrier rappelle les dispositions de la circulaire relative à la prise en compte de ces scénarios. Cette information sur le risque aurait pu être intégrée au PLU.	complété concernant. Le dossier des annexes est également complété pour renvoyer au site internet de la DRIEE d'Ile-de-France concernant le Plan de Gestion du Risque Inondable Seine et Marne 2016-2021.
	<b>PLU arrêté</b>	<b>PLU pour approbation</b> Dans le dossier des annexes, au paragraphe « Servitudes relatives à la salubrité publique et à la sécurité publique, Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation fluviale (PM1F) » <b>un renvoi est ajouté :</b> Par ailleurs, le Plan de Gestion du Risque Inondable Seine et Marne 2016-2021 est consultable sur le site internet de la DRIEE d'Ile-de-France : <a href="http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_2015_WEB_240416.pdf">http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_2015_WEB_240416.pdf</a>
41	<b>Canalisations :</b> Les contraintes d'urbanisme liées à la présence de ces canalisations (construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH) sont évoquées, mais de façon peu explicite (cf page 110 du document 1.2 - État initial) et sans préciser clairement comment elles seront prises en compte. Idéalement, ces contraintes doivent être intégrées dans la partie texte du document d'urbanisme.	Le PLU n'a pas à reprendre le détail de toutes les réglementations et servitudes. Toutefois, dans les dispositions générales, le règlement renvoi aux annexes et donc aux servitudes d'utilité publique dont les canalisations. Par ailleurs, pour tenir compte de cette remarque ; il est ajouté dans le rapport de présentation un renvoi aux annexes du PLU, paragraphe 1.2 « Servitudes relatives aux canalisations de produits chimiques (SUP1) ».
42	<b>Réseau électrique</b> Il pourrait être opportun d'indiquer l'engagement de la commune de ne pas implanter des établissements scolaires, crèches, à proximité des lignes THT ou d'une antenne relais	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque. En effet, il n'y a aucun projet d'équipements auprès des lignes HT.

Remarques générales : 1.3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS		Avis VILLE/EPT
43	<b>Transports et déplacements</b> L'enjeu autour de la politique du stationnement manque à l'inventaire des enjeux concernant les déplacements.	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque. En effet, la politique de stationnement est hors champs de compétence du PLU.
44	Idem N°3 (périmètre de 500 m autour des futures gares et stations TCSP)  Voir modification effectuée en réponse à la remarque 6 d'IDF Mobilité	Le plan de secteur de bonne desserte est modifié pour prendre en compte des périmètres de 500 m de rayon autour des gares (cf remarque n°6 d'Ile-de-France Mobilité)
45	<b>Autres remarques :</b> Sur les pages 19, 37et 86 (cf pages 8/9 de l'avis de l'Etat)	Les erreurs matérielles indiquées ici (formes/mise en cohérence) sont corrigées.
46	<b>page 73:</b> Hauteur en zone UA, « majorée de 3 m, en cas de mitoyenneté avec un bâtiment existant d'au moins 19m de haut, en bon état. ». La notion « en bon état » est difficile à apprécier. Afin d'éviter tout risque de contentieux, il conviendrait de définir la notion de « bon état » ou de revoir cette rédaction.	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande : ajout d'une définition de « en bon état ».
	<b>PLU arrêté</b> Pas de définition	<b>PLU pour approbation</b> <b>Bon état :</b> Une construction considérée « en bon état » a été régulièrement édifiée et ne comporte pas de dommage structurel majeur (toiture, murs porteurs, planchers) menaçant sa pérennité et n'est ni abandonnée, ni en ruines.

Remarques générales : 1.4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE		Avis VILLE/EPT
47	<i>L'analyse des effets du plan n'est évaluée que sur le critère positif/négatif, et sans tenir compte des effets directs, indirects, temporaires ou permanents, à court, moyen ou long terme, comme le dispose l'article R.122-20 du code de l'environnement. L'analyse des effets cumulés n'est pas non plus menée.</i>	Le contenu de l'Etat Initial tient compte du contexte de l'agglomération parisienne et la MRAe ne demande pas d'évaluer davantage les effets cumulés ni les effets indirects, temporaires ou permanents. Par conséquent il n'est pas apporté de modification suite à cette remarque.
48	<i>S'agissant des critères, indicateurs et modalités de suivi du plan, au même titre que la surface des cœurs d'îlots végétalisés, celles des espaces verts résidentiels et <u>des espaces verts protégés</u> <b>auraient pu faire partie des indicateurs.</b></i>	Le paragraphe « Critères, indicateurs et modalités retenus pour le suivi et l'analyse des résultats de l'application du plan » du rapport de présentation (Evaluation Environnementale) est ajusté concernant l'indicateur « occupation du sol de Vitry en espaces verts comme indicateur ». La surface des cœurs d'îlots végétalisés, celle des Espaces verts communs des ensembles résidentiels, et des espaces verts en bords de Seine figuraient déjà comme indicateurs.
49	<b>Concernant l'occupation du sol, il serait intéressant d'identifier un axe d'analyse.</b> <i>Cet indicateur pourrait permettre de suivre la consommation d'espace.</i>	Le suivi du PLU et des différentes vocations de son territoire seront analysés au regard de l'objectif politique d'avoir une ville complète en « 4 quarts » entre des zones à dominantes résidentielle, économique, d'équipements et naturelles.
50	<i>Il ne semble pas, en application des art L122-6 et R122-20 du code de l'environnement, que les solutions de substitution raisonnables soient présentées, avec la mention des avantages et inconvénients pour chaque hypothèse.</i>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque (La MRAE ne fait pas de demande en ce sens).
51	Idem n°31 sur la prise en compte du SAGE et l'annulation du SDAGE dans cette partie du Rapport (page 11)	<b>Voir réponse à la remarque n°31</b>
52	<i>page 22 : Dans le scénario « au fil de l'eau », au titre des évolutions positives sur les paysages, il est question d'EBC alors que le PLU en vigueur ne prévoit aucune protection de la sorte.</i>	Cette erreur matérielle est corrigée en supprimant toute référence à des EBC.
53	<i>pages 26 et suivantes: Il aurait été utile de distinguer dans le tableau page 26 et suivantes, le réel apport du PLU arrêté. Certaines protections des espaces verts protégés existaient déjà, le parc des Ardoines était indiqué dans l'OAP Les Ardoines, le principe d'écoconnecteurs également.</i>	Cf réponse à la remarque n°19

Remarques générales : PADD		Avis VILLE/EPT
54	<i>La prise en compte des besoins d'aménagements et d'installations liés aux stations de vélos en libre-service pourrait être élargie à la prise en compte du besoin de stationnements vélos sur l'espace public en général.</i>	Le paragraphe « Le réseau cyclable aujourd'hui » p154 du rapport de présentation (diagnostic) est complété en indiquant qu'une étude aboutissant en 2020 à un schéma directeur du vélo est lancée en 2019 par la direction de la Voirie de la Ville de Vitry.
55	<i>Il est aussi regrettable qu'il n'y ait pas d'objectif de réglementation du stationnement alors que le besoin a été identifié</i>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : la réglementation du stationnement est hors champs de compétence du PLU.

Remarques générales : PADD		Avis VILLE/EPT
(*)	La compatibilité des sols avec les usages prévus devra être assurée, notamment la reconversion d'un dépôt pétrolier dans le cadre du projet de réaménagement du quartier des Ardoines (p.8 du PADD), qui constitue un enjeu majeur.	Cf réponse à la remarque n°8
56	Le PADD souligne l'importance de rénover les bâtiments à travers les axes 1,2 et 3. Comme précédemment indiqué, la rénovation du parc tertiaire mériterait une orientation ou un objectif particulier.	Cf réponse à la remarque n°26
57	P 25: 4.3 objectif 1: La formulation indiquant que l'État s'est engagé à mettre en œuvre la fermeture du dépôt pétrolier des Ardoines est à revoir: l'engagement est partenarial et ne relève pas d'une obligation de résultat.	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : l'Etat s'est engagé au départ du dépôt pétrolier, départ annoncé également dans le CDT des Grandes Ardoines.
58	De façon générale, on peut relever que les OAP, surtout celles concernant des ZAC, sont très détaillées. Elles contiennent de nombreux éléments réglementaires et peuvent présenter des difficultés pour la lecture du public et pour l'instruction des autorisations de construire.	Cette remarque est contradictoire avec celles n° 59 et 62 et MRAE indique que les OAP ne sont pas assez détaillées. L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte donc pas de modification suite à cette remarque
59	Quelques éléments concernant les modes actifs <b>auraient aussi pu être précisés sur les cartes</b> : Sur la carte page 16, la coulée Bièvre Lilas n'est pas représentée comme étant un cheminement modes actifs sur toute sa longueur.	Le schéma de l'OAP Chérioux est modifié pour tenir compte de cette demande : cheminements modes actifs prolongés sur au sein de la coulée Bièvre-Lilas.
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>PLU arrêté</b></p>  <p><b>MAILLAGE</b> Principe de cheminements modes actifs à conforter ou à créer</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>PLU pour approbation</b></p>  <p><b>MAILLAGE</b> Principe de cheminements modes actifs à conforter ou à créer</p> </div> </div>	
60	Dans l'OAP Secteur Blanqui-Port à l'Anglais, les traitements particuliers rue de la baignade et du carrefour Anatole France/Franck Chauveau n'apparaissent pas sur la carte. Des liaisons modes actifs à créer ou à conforter <b>auraient pu être</b> indiquées sur la carte.	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : le texte est complémentaire du schéma de l'OAP.
61	Les OAP Parc des Lilas et ZAC Rouget de Lisle et secteur St-Vincent-et-les-Grenadines ont pour ambition de créer des liaisons avec l'axe Seine. Il est regrettable qu'une carte englobant ces secteurs et l'axe Seine n'ait pas été réalisée afin d'avoir une vision de cette continuité.	Le secteur St-Vincent-et-les-Grenadines ne concerne pas le territoire de Vitry-sur-Seine et la carte en question n'est pas nécessaire. En conséquence L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification.
62	La coulée verte Bièvre-Lilas apparaît par fragment au sein des différentes OAP. Il aurait été pertinent qu'une OAP thématique trame verte et bleue ou qu'une OAP spécifique à la coulée verte Bièvre-Lilas	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification : une OAP thématique ne peut pas être introduite à ce stade et n'est pas

Remarques générales : PADD		Avis VILLE/EPT
	assemblent l'ensemble des éléments s'y rapportant, sur tout le linéaire afin d'en garantir son fonctionnement.	indispensable.
63	<p><b>OAP DES ARDOINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le cours urbain Nord-Sud participant à la trame paysagère évoquée page 5 est peu défini. L'indication de « largement planté » ne suffit pas à assurer la structuration du futur paysage des Ardoines.</li> <li>➤ Afin que <b>la noue participe aux trames verte, bleue et paysagère</b>, il pourrait être mentionné ses grands principes d'aménagement (<b>largeur, type de végétation</b>).</li> <li>➤ La même remarque vaut pour la requalification <b>des berges de Seine</b>.</li> </ul>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : le projet d'ensemble est arrêté par ailleurs (Cf création de l'OIN)
64	➤ La carte du secteur Seine Gare Vitry <b>ne fait pas apparaître clairement le parc des Berges d'au moins 5 ha</b> , comme cela est annoncé en page 11. <b>Des dispositions auraient dû être prises pour assurer la qualité en termes d'intérêt paysager et écologique de ce parc.</b>	Cf réponse à la remarque n°8
65	<p><b>L'enjeu lié au risque d'inondation n'est pas suffisamment explicité.</b> En cohérence avec le PGRI, une réflexion plus large sur la vulnérabilité de ce territoire face à une crue ainsi que sur les impacts pour les futurs enjeux prévus dans cette OAP aurait méritée d'être intégrée. Il est possible de s'appuyer pour cela sur la charte "quartier résilients": <a href="http://île-de-France/charte-quartiers-resilients-r1674.html">http://île-de-France/charte-quartiers-resilients-r1674.html</a> ainsi que sur les principes de résilience mis en œuvre dans le cadre du projet urbain des Ardoines.</p>	L'enjeu est décrit dans les études d'impact des ZAC de l'OIN. Par ailleurs en réponse à cette remarque le respect du PPRI est rappeler en introduction de l'OAP des Ardoines.
	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p>Nota : l'ensemble du secteur est inscrit dans une zone couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation PPRI.</p>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p>Nota : l'ensemble du secteur est inscrit dans une zone couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation PPRI. <b>Les projets doivent l'appliquer notamment pour répondre aux enjeux de résilience face au risque d'inondation.</b></p>
66	<p>pages 10 et 13 : Sur le plan <b>de l'OAP des Ardoines</b>, une émergence à 65m est prévue près d'une zone pavillonnaire, ce qui est <b>contradictoire avec le plan masse de la ZAC des Ardoines</b> qui prévoit du R+10 soit 33 m maximum. <b>D'autres émergences</b> sont prévues à 50 m en bord de Seine, à côté d'un espace végétalisé, ainsi qu'à 45 m, alors que le plan masse de la ZAC Seine Gare Vitry prévoit du R+12 maximum soit 36m. Ces fortes ruptures de hauteur dénatureraient le paysage urbain, les bords de Seine et ne seraient pas en cohérence avec le relief. Elles ne sont donc pas souhaitables.</p> <p>Un principe à été mis en place, pour la Ville d'Ivry-sur-Seine, qui consistait à <b>privilégier une diminution progressive des hauteurs lorsqu'on se rapprochait du fleuve</b>. Ce principe peut opportunément être mis en œuvre par chaque commune située en bord de Seine afin d'offrir des perspectives cohérentes sur ce cours d'eau majeur de la région.</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque. En effet, le PLU prend en compte l'avancement des études de la ZAC gare Ardoines.</p> <p>La proximité évoquée par l'Etat est relative : les secteurs pavillonnaires sont à 150 m environ de l'émergence prévue gare des Ardoines.</p> <p>En ce qui concerne les hauteurs, les RdC seront hauts notamment pour répondre aux contraintes du PPRI. La ZAC prévoit des « émergences » aux localisations précises non arrêtées (le schéma de l'OAP est modifié en ce sens, suite à l'avis de l'EPA-ORSA et à l'évolution du projet).</p> <p>La présence d'un seul bâtiment à 65 m ne constituera pas de « fortes ruptures » mais seulement une émergence de cette taille qui ne dénaturera pas le paysage de la Seine. Des bâtiments fins et hauts ponctueront son parcours : en effet, le paysage ne se lit pas seulement horizontalement, comme les tours d'Alfortville, et du 13<sup>e</sup> à Paris le prouvent.</p> <p>De plus, la Seine n'est pas visible depuis les coteaux de Vitry.</p>
67	<b>OAP CHERIOUX</b>	Le projet de ZAC Départementale Chérioux, qui a été concerté, prévoit deux

Remarques générales : PADD		Avis VILLE/EPT
	<p>page 16: Sur le plan de l'OAP Chérioux, des émergences à 50 m au sud du terrain sont envisagées, juste à côté des bâtiments protégés au titre du code de l'urbanisme. <b>Ces constructions remettraient en cause la qualité de l'environnement de ces édifices remarquables et devraient donc être évitées.</b> De plus, une telle émergence sur un plateau ne prendrait pas en compte le relief naturel du terrain et brouillerait la lecture du paysage. (.../... )On doit veiller à ne pas dénaturer cette zone tant au niveau des hauteurs que des teintes ou des matériaux.</p>	<p>émergences. Elle s'inscrit dans un secteur en pleine mutation sur le territoire de Vitry et sur les communes voisines, marqué par la présence de la RD7 (dans le tissu urbain diffus ou dans la ZAC Hochart à Chevilly-Larue par exemple). Par ailleurs, une phrase est ajoutée dans l'OAP Chérioux afin de garantir une harmonie entre ces futures émergences et les constructions patrimoniales existantes.</p>
	<p><b>PLU arrêté</b></p> <p>Un ou deux bâtiments pourront avoir un effet de signal en émergeant jusqu'à 50 m, à proximité de la RD7 et de la rue des Pépinières. Ces émergences ponctuelles devront avoir un sens dans la composition architecturale des constructions et dans leur rapport avec le domaine dans son ensemble.</p>	<p><b>PLU pour approbation</b></p> <p>Un ou deux bâtiments pourront avoir un effet de signal en émergeant jusqu'à 50 m, à proximité de la RD7 et de la rue des Pépinières. Ces émergences ponctuelles devront avoir un sens dans la composition architecturale des constructions et dans leur rapport avec le domaine dans son ensemble. <b>Elles devront être conçues en harmonie avec les constructions existantes en particulier celles patrimoniales.</b></p>
68	<p><b>AUTRES OAP</b></p> <p>Page 27: À la pointe de l'OAP Barbusse, une émergence à 34 m de haut est autorisée ainsi qu'une emprise au sol de 100 %. <b>Cette hauteur et cette emprise au sol sont excessives au regard de la proximité avec l'église classée monument historique.</b></p>	<p>Cette émergence à 34 m est envisagée, dans le cadre d'une requalification / reconfiguration portée au titre du Renouveau Urbain « Cœur de Ville », et sur des espaces publics largement dimensionnés. Elle s'inscrit de plus dans son contexte puisque des bâtiments de l'OPH Vitry situés en face, avenue Barbusse, font déjà près de 30 m de haut et n'empêchent pas de voir l'église. En conséquence, l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque.</p>
69	<p>page 34: <b>L'OAP des Lilas</b> apporte peu de prescriptions précises, ce qui risque, à terme, de rendre caduques les volontés affichées par le PLU pour cette partie du territoire.</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque.</p>
70	<p>page 36 : <b>OAP Lagaise-Stalingrad-Cleveaux</b> : La réalisation d'un équipement public dans un espace non bâti et végétalisé à l'heure actuelle risque d'imperméabiliser et d'affecter fortement le paysage. Des règles plus claires devraient être présentées en ce qui concerne la hauteur et l'emprise au sol</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque. Un projet plus précis sera conçu par la suite cet équipement et pourra tenir compte de ces remarques.</p>
71	<p>page 38: <b>OAP Port à l'Anglais</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ la hauteur maximum du front bâti face à la Seine devrait être fixée, en prenant en compte les remarques émises ci-dessus pour l'OAP des Ardoines.</li> <li>➤ La liaison « tout mode » sur la carte serpente le long du terrain sans prendre en compte le tracé des voies existantes.</li> </ul>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : les hauteurs sont fixées au règlement et la liaison inscrite à l'OAP est un tracé de principe, elle n'a pas à être précise.</p>
72	<p>page 39: <b>OAP Kommer</b> : L'objectif de renforcer la perméabilité de la zone ne peut pas être seulement atteint par la création de sentes ; un regain de la pleine terre et l'utilisation de matériaux drainants doivent être recherchés.</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : dans l'OAP la perméabilité s'entend en termes de déplacements (entre les parcelles) et non comme perméabilité des sols.</p>

Remarques générales : RÈGLEMENT		Avis VILLE/EPT
73	<p><b><u>Lutte contre la prolifération du moustique tigre (Aedes albopictus)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ceci peut être pris en compte à travers le règlement d'urbanisme qui permet <b>d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages présentant un risque de stagnation de l'eau</b> (favorable au développement des moustiques) comme les toitures terrasses. Ainsi, la pose verticale de coffrets techniques, l'obligation de planéité et d'une pente suffisante pour les terrasses sur plots, sont autant d'exemples de conceptions permettant de lutter contre la stagnation de l'eau.</li> <li>➤ En particulier, il est possible lors de tout nouveau projet de construction porté par la collectivité, d'intégrer au cahier des charges une demande de description de la prise en compte du risque de stagnation de l'eau.</li> <li>➤ La gestion des espaces verts joue également un rôle dans cette problématique, car ils sont propices au repos des moustiques adultes.</li> </ul>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : aucune réponse ne peut être apporté dans le règlement et ces remarques sont en grande partie hors champs de compétence du PLU..
74	<p>Les règles de protection des cœurs d'îlots, espaces verts des ensembles résidentiels, alignements d'arbres et espaces verts protégés auraient pu opportunément être <b>présentées dans les dispositions générales à toute zone.</b></p>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : l'inscription des règles de protection des cœurs d'îlots dans chaque zone est plus directement accessible aux pétitionnaires
75	<p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ En zone UCF, le passage de 50 à 70 % d'emprise au sol constructible est préjudiciable. Des règles plus strictes devraient être émises pour cette zone afin de préserver des espaces ouverts et non imperméabilisés.</li> <li>➤ D'une manière générale, il serait souhaitable de privilégier la plantation d'arbres de hautes tiges pour faciliter la création d'îlots de fraîcheur indispensables dans un contexte de réchauffement climatique, tant sur les parcelles individuelles que pour les aménagements autour des collectifs.</li> </ul>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : ces règles ont été écrites en traduction du PADD. La zone UCf de taille restreinte permet l'implantation d'activités économiques. La plantation d'arbres est exigée avec des normes différentes en fonction des zones.
76	<p><b><u>Hauteurs</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>En zone UE</b>, des règles de hauteur devraient être appliquées pour les constructions <b>à destination autre que le logement</b> afin de ne pas avoir de ruptures d'épannelage trop importantes.</li> <li>➤ <b>En zone UP</b>, de fortes émergences présentées dans les OAP risquent de créer des ruptures importantes dans le paysage et de ne pas respecter les transitions nécessaires à la bonne compréhension du paysage urbain. Les reliefs naturels doivent également être pris en compte pour ne pas affecter la lecture de ce paysage.</li> </ul>	<p>Zone UE, l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : les équipements d'intérêt collectif ont des gabarits très variables nécessitant de la souplesse.</p> <p>Zone UP, l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : cf réponses aux remarques 66, 67 et 68.</p>
77	<p><b><u>L'article 9 : l'aspect extérieur des constructions</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ il devrait être ajouté que, sous réserve de leur orientation nécessaire au sud, les panneaux solaires ne devront pas être visibles de l'espace public de même que les équipements en toiture ne devront pas être visibles de l'espace public.</li> <li>➤ L'article U9. 5 impose le bois pour les fenêtres. Le PLU ne peut réglementer les matériaux. De plus, il est conseillé que les matériaux soient choisis en fonction de leur performance énergétique et de leur impact environnemental.</li> </ul>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : les demandes pour les panneaux solaires semblent excessives, y répondre engendrait trio de contraintes ; l'article U.C.9.5 (p.81) est spécifique à la zone UCp (patrimoniaire) et cohérent avec le PADD.



Remarques générales : RÈGLEMENT		Avis VILLE/EPT
78	<p>➤ <i>L'article 10 (patrimoine bâti identifié). La démolition partielle des bâtiments repérés devrait être très encadrée et autorisée seulement pour la création d'extensions <b>qui ne remettent pas en cause leurs caractéristiques et « leur composition architecturale ».</b></i></p> <p>➤ <i>L'isolation thermique extérieure (ITE) ne devrait en aucun cas être autorisée sur les bâtiments repérés, ces derniers étant remarquables pour leurs principes de construction et leurs décors originaux qui doivent rester apparents.</i></p>	<p>➤ Le règlement est modifié pour tenir compte de cette remarquable : ajout d'une phrase dans les articles 10 de toutes les zones.</p> <p>➤ Aucune modification n'est apportée concernant l'ITE, l'isolation thermique peut être adaptée dans certains cas.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>Articles 10.1 :</b> La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou complètes pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité.</p>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>Articles 10.1 :</b> La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou complètes pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. <b>Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.</b></p>
79	<p><u>page 36: en UA 8 et pour les articles 8 des autres zones :</u> <i>la hauteur d'acrotère ne doit pas être comparée avec le faîtage mais avec l'égout de toit pour avoir une cohérence entre les hauteurs de façades.</i></p>	<p>Le règlement est modifié pour tenir compte de cette remarquable à l'article UA-8.2, en revanche dans les autres zones le faitage est toujours comparé avec l'acrotère le plus haut.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>UA-8.2.</b> Il est exigé <b>une hauteur* minimale</b> de 11 m au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions implantées dans une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*.</p>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>UA-8.2.</b> Il est exigé <b>une hauteur* minimale</b> de 11 m au faîtage ou à l'acrotère <b>le plus haut pour</b> les constructions implantées dans une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*.</p>
80	<p><u>page 37: en UA 9 et pour les articles 9 des autres zones :</u></p> <p>➤ <i>il ne devrait pas y avoir de volet roulant côté rue sur le bâti traditionnel.</i></p> <p>➤ <i>Les groupes de climatisation ne devraient pas non plus être visibles de l'extérieur.</i></p> <p>➤ <i>La meulière mais aussi la brique et la pierre ne devraient pas être couvertes par un enduit ou un isolant sur toutes les façades.</i></p> <p>➤ <i>clôtures latérales ou de fond de terrain : devraient être doublées d'une haie d'essence locale.</i></p>	<p>➤ L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque.</p> <p>➤ Le règlement est modifié pour tenir compte de cette remarquable : articles 9.3 complétés pour obliger l'intégration paysagère des groupes de climatisation et transformés en obligation.</p> <p>➤ Le règlement est modifié pour tenir compte de cette remarquable : erreur matérielle corrigée « devrai » remplacer par « devra »</p> <p>➤ L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : « d'essence locale » semble difficile à évaluer et à instruire.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>Articles 9.3 :</b> Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les extracteurs d'air et les antennes paraboliques sont <b>de préférence</b> mutualisés et disposés en toiture.</p> <p><b>Articles 9.3 :</b> La façade sur rue ou autre espace public d'une construction en meulières, même non repérée au titre du patrimoine remarquable, <b>devrai</b> être conservée et ne pourra faire l'objet d'isolation par l'extérieur.</p>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>Articles 9.3 :</b> Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les extracteurs d'air, <b>les groupes de climatisation</b> et les antennes paraboliques sont mutualisés et disposés en toiture.</p> <p><b>Articles 9.3 :</b> La façade sur rue ou autre espace public d'une construction en meulières, même non repérée au titre du patrimoine remarquable, <b>devra</b> être conservée et ne pourra faire l'objet d'isolation par l'extérieur.</p>

Remarques générales : RÈGLEMENT		Avis VILLE/EPT
81	<u>page 53: en UB 4 et pour les autres zones concernées :</u> <i>les normes pour les retraits des attiques ne sont pas souhaitables, car elles tendent à freiner la création architecturale.</i>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : les retraits en attiques permettent de limiter l'impact visuel des hauteurs de bâti depuis la rue.
82	<i>La même remarque peut être faite à l'article UB9 avec les interruptions de façades de plus de 35 m</i>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : ces interruptions permettent de maîtriser des « respirations » du bâti depuis la rue et des percées visuelles vers les cœurs d'îlots.
83	<i>page 79 : en UC 8.2, le traitement en attique proposé est peu adapté à des quartiers pavillonnaires.</i>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : le traitement en attique permet la réalisation de maisons contemporaines
84	<i>un nuancier de couleur pourrait être annexé dans le but de limiter les teintes sombres sur les bâtiments, car ces tons favorisent l'accumulation de chaleur.</i>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : une telle prescription ne peut être apportée à ce stade de la procédure. Elle pourrait se faire hors PLU, dans un cahier de recommandations/prescriptions.
85	<i>Des dispositions en matière de bonus énergétique pourraient être prévues, conformément à la volonté exprimée dans le rapport de présentation de densifier certains quartiers (voir objectif du zonage, pages 39 à 45 de 1.3 Justification des choix retenus)</i>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : l'ajout de telles dispositions serait contraire aux objectifs de la révision et du PADD de maîtriser la densification et respecter le paysage des divers quartiers.
86	<i>A l'article 12, les parkings ne devraient pas être autorisés en zone N ou faire l'objet de prescriptions adaptées pour ne pas artificialiser les sols de ces espaces naturels et ne pas les imperméabiliser</i>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : le règlement exige déjà des plantations pour les aires de stationnement (au moins un arbre de grand développement pour 4 places) et chaque site de stationnement est limité à 40 places, les pourtours devant faire l'objet d'un traitement végétal dense (minimum 1 m de large).
87	<u>L'article 15 prévoit des incitations à la mutualisation des stationnements</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zones UA à UP, : le nombre total des places exigées, par application des normes définies par l'article 12, est supérieur ou égal à 40 places. Cette phrase n'est pas claire, l'article ne définit pas de normes minimales.</li> <li>➤ article 15.1.1 de chaque zone, : en cas de mutualisation, les dimensions des places de stationnement ne sont pas les mêmes. Cette disposition n'est pas justifiée. De plus, les normes à respecter en cas de mutualisation ne sont pas indiquées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le règlement est modifié pour tenir compte de cette remarquable : la rédaction est améliorée, sans changer la norme.</li> <li>➤ Le règlement est modifié pour tenir compte de cette remarquable : phrase supprimée et mêmes normes de dimensionnement minimum appliquées partout.</li> </ul>
	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>Articles 15.4.1. Mutualisation des places de stationnement :</b> [...] le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• [...]</li> <li>• <del>le nombre total des places exigées par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 40 places;</del></li> </ul> <p><b>UA-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :</b> Les dimensions des places* de stationnement sont les suivantes (<del>sauf en cas de mutualisation</del>) :</p>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>Articles 15.4.1. Mutualisation des places de stationnement :</b> [...] le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• [...]</li> <li>• Que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;</li> </ul> <p><b>UA-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :</b> Les dimensions des places* de stationnement sont les suivantes-:</p>

Remarques générales : RÈGLEMENT		Avis VILLE/EPT
	<p>Les places* créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (hors places* pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Longueur : 5 m</li> <li>• Largeur : 2,50 m</li> </ul> <p>Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement <del>des véhicules</del> <i>selon les</i> normes <del>inscrites dans le tableau</del> pages suivantes.</p>	<p>Les places* créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (hors places* pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Longueur : 5 m</li> <li>• Largeur : 2,50 m</li> </ul> <p>Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement <b>du nombre de</b> véhicules <b>correspondant aux</b> normes <b>indiquées</b> pages suivantes.</p>
88	<p><i>Il conviendrait de rappeler dans les dispositions générales du règlement les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules électriques et hybrides comme exigé par les articles R.111-14-2 et 3 du code de la construction et de l'habitation.</i></p>	<p>Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande : renvoi au Code de la construction et de l'habitat dans le règlement de toutes les zones.</p>
Voir modification effectuée en réponse à la remarque n°7.		
89	<p><i>Les normes de stationnement véhicules motorisés et vélos sont compatibles avec le PDUIF mais présentent quelques erreurs de forme.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Zone UC, UD, UE, UF, UP : stationnement vélo pour enseignement secondaire et supérieur est différent des zones UA et UB, 1 place/12 élèves au lieu de 1 place/5 élèves. Il conviendrait d'harmoniser cette disposition à 1 places /3 à 5 élèves comme le recommande le PDUIF.</i></li> <li>➤ <i>Zone UF, UP: norme plafond pour les bureaux, il est indiqué zone 1 au lieu de zone TC.</i></li> <li>➤ <i>Zone UE, UF, UP: la ligne « aire de livraisons » dans le tableau n'est pas présente dans les zones UA à UD. Il est intéressant de mettre cette ligne pour faire référence à l'article 15.3 du règlement, cependant cette ligne est mal placée étant donné que « aire de livraison » n'est pas une destination de construction. Il conviendrait de mettre cette information dans toutes les zones sous forme d'une phrase en dessous du tableau.</i></li> </ul>	<p>Le règlement est modifié pour tenir compte de ces demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les règles en zones UC, UD, et UF sont harmoniser avec celles des zones UA et UB : « 1 place* (1,50 m<sup>2</sup>) pour 5 élèves » (En UE et UP, une certaine souplesse est conservée au regard des projets)</li> <li>➤ L'erreur matérielle est corrigée</li> <li>➤ La ligne concernant les aires de livraison dans les tableaux est supprimée et la phrase « Concernant les aires de livraison, ils convient de se référer à l'article 15.3. » est ajoutée en dessous de chacun d'entre eux (ajustement de forme et harmonisation)</li> </ul>
90	<p><i>En zone N, seules les normes pour les stationnements véhicules motorisées sont détaillées, par souci de cohérence, il conviendrait d'ajouter les normes pour les vélos.</i></p>	<p>Le règlement est modifié pour tenir compte de ces demandes : ajout du paragraphe « N-15.4. Normes de stationnement des vélos » et du tableau de normes pour les destinations concernées en zone N.</p>
91	<p><i>L'article 15.1.1 du règlement, relatif aux normes de stationnement, présente des incohérences, pour les destinations différentes des logements, l'article renvoie à un tableau. Cependant le tableau aborde le nombre de place et non la taille. Les dimensions à respecter sont à éclaircir et à mettre en cohérence.</i></p>	<p>Le règlement est modifié pour tenir compte de cette demande : rédaction clarifiée en supprimant la référence au tableau et en renvoyant aux normes présentées par la suite.</p>
Voir modification effectuée en réponse à la remarque n°87.		
92	<p><i>Cet article indique que « Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une acquisition dans un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. » Cette disposition est contraire à la mutualisation du stationnement alors que le PADD et le rapport de présentation affichent un objectif de développement de cette pratique</i></p>	<p>Cet article répond à une disposition légale à savoir l'article L151-33 du code de l'urbanisme, elle est donc conservée. Par ailleurs les articles 15 de chaque zone sont ajustés pour être mis en conformité avec ce même article L151-33 du code de l'urbanisme.</p>

Remarques générales : RÈGLEMENT		Avis VILLE/EPT
	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>Articles-15.2.3</b> Pour les véhicules motorisés, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places* de stationnement nécessaires sur le terrain* <del>pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme,</del> le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, <del>à ce que les places* manquantes soient réalisées sur un terrain* situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues, pour lesquelles ces places* sont nécessaires.</del></p> <p>Si <del>pour des raisons d'ordre technique,</del> cela s'avère impossible, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places* qu'il ne peut réaliser lui-même :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues, <del>pour lesquelles ces places* sont nécessaires,</del></li> <li>• soit de l'acquisition ou de la concession de places* dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>Articles-15.2.3</b> Pour les véhicules motorisés en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places* de stationnement nécessaires sur le terrain*, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à réaliser celles-ci <b>à proximité de son opération</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit sur un terrain* <b>lui appartenant et</b> situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,</li> </ul> <p>Si cela s'avère impossible, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places* qu'il ne peut réaliser lui-même :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,</li> <li>• soit de l'acquisition ou de la concession de places* dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul>
93	<p><b>Réseaux de chaleur</b></p> <p>➤ <i>L'article 17 pourrait opportunément prévoir les possibilités de raccordement aux réseaux de chaleur urbain notamment dans les zones de projets</i></p> <p>➤ <i>Des incitations en faveur d'une approche bioclimatique des bâtiments seraient souhaitables.</i></p>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : le raccordement ne peut pas être obligatoire si le réseau de chaleur n'est pas déclaré d'utilité publique et il est préférable d'éviter l'ajout de contraintes supplémentaires en l'arrêt et l'approbation du PLU.
94	<p><b>Zone N</b></p> <p><i>Les berges de Seine pourraient faire l'objet de règles particulières, notamment concernant les usages et affectations des sols ou sur la proportion d'espaces verts. En conséquence, cette absence de règle, telle qu'un pourcentage maximal d'emprise au sol, ou un pourcentage minimal d'espaces verts, dénote une incohérence et une insuffisance du règlement par rapport au PADD et aux OAP.</i></p>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : le règlement fixe déjà des contraintes.
95	<p><i>La possibilité de ne pas respecter les règles concernant la végétalisation des aires de stationnement pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif <b>pourrait être justifiée</b> dans le rapport de présentation, ou conditionnée à certaines situations, comme cela est fait pour la perméabilité des clôtures.</i></p>	Cette disposition est justifiée dans le paragraphe « 3.2.2 Justifications des règles – Dispositions spécifiques », par conséquent aucune modification n'est apportée.
96	<p><i>Au sein de la zone UC qui comporte une prédominance résidentielle et de nombreux cœurs d'îlots protégés, <b>il peut être regretté</b>, dans le but d'apaiser la circulation, qu'une largeur minimale de 5 m soit imposée pour les voies de desserte des terrains, selon les conditions énoncées à l'article UC-16.2 et dans la même rédaction que pour les autres zones.</i></p>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque
97	<p><i>La largeur minimale de la voirie en zone N est cohérente avec la destination. Toutefois, il aurait été pertinent d'ajouter une largeur maximale.</i></p>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque
98	<p><i>La <b>règle de 20 % de la surface à traiter en espaces verts</b> en zone UE ne s'applique pas aux équipements scolaires. La nécessité d'avoir des aires récréatives extérieures pour justifier cette exception n'est pas</i></p>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : cette règle permet de la souplesse face aux exigences auxquelles sont soumis

Remarques générales : RÈGLEMENT		Avis VILLE/EPT
	suffisante. Au contraire, certaines villes aujourd'hui ont comme projet de <b>désimperméabiliser les cours d'écoles</b> , à l'instar du projet de la ville de Paris.	les équipements scolaires par ailleurs.
99	La zone NI concernant une partie conséquente de l'occupation du sol du parc des Lilas, il ne peut pas être considéré que l'emprise au sol est fortement limitée lorsque les constructions agricoles peuvent porter sur 75 % de la superficie, d'autant que la perméabilité des sols des serres n'est pas encadrée par la définition du terme dans le règlement.	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette remarque.
Voir modification effectuée en réponse à la remarque n°13.		
100	Les coefficients modérateurs de compensation présentés en page 8 du règlement en vigueur lors de la définition des espaces verts (murs végétalisés, toitures végétalisées, espaces aménagés sur dalle) ne sont pas repris dans le règlement.	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : d'autres règles ont été établies concernant les exigences d'espaces verts, y compris en augmenta les minima en pleine terre.
101	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zone UE, l'emprise au sol maximale est de 80%, et l'emprise minimum d'espaces verts est de 20%. Il semble difficile de concilier ces deux objectifs, puisque la voirie et le stationnement extérieurs privés doivent être prévus.</li> <li>➤ Zone UEn : il devrait être proposé un ratio plus exigeant d'espaces verts minimum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le règlement est modifié pour tenir compte de cette remarque.</li> <li>➤ En revanche le ratio concernant les espaces verts n'est pas augmenté en zone UEn : besoin d'emprise au sol non bâti et non végétalisé pour les installations extérieures, la voirie, le stationnement.</li> </ul>
	<b>PLU arrêté : UE-7.1.</b> L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale du terrain*.	<b>PLU pour approbation : UE-7.1.</b> L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie totale du terrain*.
102	<b>Lexique et définitions applicables pour le règlement :</b> à compléter pour Emprise publique page 16/ baie page 12/ hauteur des constructions page 17/ façade page 17 / pignon page 21	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette remarque : Ajout de la définition d'emprise publique ; définition de baie complétée ; précision apportée concernant les façades, définition de « mur pignon » complétée. En revanche pour la « Hauteur des constructions », aucune modification n'est apportée car il est déjà indiqué que la hauteur se mesure « en tout point de la construction ».
	<p><b>Emprise publique :</b> pas de définition</p> <p><b>Baie :</b> Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade ou en toiture (arcade, fenêtre, porte, châssis de toit...).</p> <p><b>Façade d'une construction / partie de façade :</b> La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales quelle que soit sa forme, qu'elle comporte ou non des ouvertures, édifiée au-dessus du terrain naturel avant ou après travaux. Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. [...]</p> <p><b>Mur Pignon</b> Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales avant et arrière.</p>	<p><b>Emprise publique :</b> Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, fleuves et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires.</p> <p><b>Baie :</b> Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade et pratiquée dans mur ou située en toiture (arcade, fenêtre, porte, châssis de toit...).</p> <p><b>Façade d'une construction / partie de façade :</b> La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales quelle que soit sa forme, qu'elle comporte ou non des ouvertures, édifiée au-dessus du terrain naturel avant ou après travaux. Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles comprennent donc les murs extérieurs dans leur totalité, y compris les acrotères. [...]</p> <p><b>Mur Pignon</b> Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales avant et arrière. Il peut être orienté sur la limite séparative (cas le plus fréquent) ou sur l'espace public. En présence d'une toiture à double pente, il comprend une partie triangulaire.</p>
103	<b>Risques et mouvements de terrains</b> La carte des aléas (cf pièce jointe) et les recommandations du PAC transmis le 21 décembre 2018 par l'État pourraient être prises en compte dans le règlement du PLU de façon à ce que les dispositions correspondantes s'appliquent dans l'attente de l'approbation du PPR.	Le règlement est modifié pour intégrer un renvoi au risque de mouvements de terrain en introduction de chaque zone.
	<b>PLU arrêté</b>	<b>PLU pour approbation</b> <b>Ajout :</b> Pour compléter l'information des pétitionnaires sur les secteurs concernés par des risques de mouvements de

Remarques générales : RÈGLEMENT		Avis VILLE/EPT
	terrain liés à la présence d'anciennes carrières, des cartes sont disponibles en annexes.	

Remarques générales : 5.1. ANNEXES		Avis VILLE/EPT
104	Servitude prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz	Le paragraphe « 1.2 Servitudes relatives aux canalisations de produits chimiques (SUP1) » est ajusté : actualisation de données et compléments.
105	Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) <b>Ajout dans le dossier des annexes :</b> L'article L515-16-2-I du code de l'environnement prévoit que : « Pour les biens autres que les logements, l'autorité administrative compétente informe leurs propriétaires ou gestionnaires, ainsi que les responsables des activités qui y sont implantées, du type de risques auxquels leur bien ou activité est soumis, ainsi que de la gravité, de la probabilité et de la cinétique de ces risques, afin que ceux-ci, chacun en ce qui le concerne, mettent en œuvre leurs obligations en matière de sécurité des personnes, dans le cadre des réglementations qui leur sont applicables. Ces mesures peuvent consister en des mesures de protection, de réduction de la vulnérabilité ou d'organisation de l'activité.	Le paragraphe « Plan de Prévention des Risques Technologiques (PM3) » est complété en intégrant le texte fourni.
106	Servitudes relatives aux installations classées (PM2)	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification: ces informations concernent des procédures en cours et ne peuvent être prises en compte en 2019.
107	<b>PPR mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (argiles)</b> <i>Le PPR a été approuvé par arrêté préfectoral n°2018/3846 du 21 novembre 2018, les pages 194 et 195 sont à actualiser, ainsi que la carte page 17 du document 4.lb. / (retrait-gonflement des argiles) la commune de Vitry-sur-Seine est concernée par un niveau d'aléa majoritairement faible ainsi qu'une proportion moindre d'aléas moyen et fort</i>	Le paragraphe « 1.15 Risques de mouvements de terrain liés à la présence de carrières » des annexes du PLU et les annexes du règlement sont corrigés et actualisés.
108	<b>Risque de mouvements de terrain liés au gypse, au calcaire (anciennes carrières)</b> <i>Ces risques sont mentionnés dans le PLU dans le rapport des annexes qui reprend la carte et les recommandations du porter-à-connaissance relatif aux risques de mouvements de terrain liés aux anciennes carrières de 2018. Cependant, il serait pertinent que le paragraphe introductif (p.185) fasse mention de l'étude d'aléa menée par le CEREMA en 2012, car il n'est fait référence qu'à l'étude de 2007 menée par l'Inspection Générale des Carrières (IGC).</i>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : c'est à l'Etat de finir sa procédure PPRN Mouvements de terrain.
Remarques générales : 5.2. PLAN DES SERVITUDES		Avis VILLE/EPT
109	<i>De légères différences de tracé apparaissent entre la version des périmètres délimités des abords envoyée par l'Architecte des Bâtiments de France pour approbation et celle du plan des servitudes du nouveau PLU. En effet, 4 parcelles ne sont plus protégées sur l'avenue Jean Jaurès ; une partie d'un bâtiment n'est plus dans le périmètre au bout de la partie concernée sur l'avenue Paul Vaillant-Couturier ; un bâtiment sort du périmètre à l'angle de la rue Môquet et de la rue André Visage ; une petite parcelle n'est plus dans la zone de protection rue Gounod ; la délimitation entre les périmètres de l'hôtel particulier et de l'église n'est pas dessinée ;</i>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : le plan des SUP est correct au regard du SIG du ministère de la Culture. Le périmètre de la servitude en question est inchangé depuis le PLU de 2006.

Remarques sur la forme		Avis VILLE/EPT
110	Pages 18 à 21 de la note de l'Etat	Les corrections d'erreurs matérielles ou de forme sont effectuées.

## CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU VAL DE MARNE

REMARQUES		Avis VILLE/EPT
1	<p><b>Emergences ponctuelles</b>  <i>Modifier au sein de l'article 8.1 du règlement de la zone UP, ainsi que sur le plan et dans le corps du texte de l'OAP ZAC Chérioux, les indications à propos des « émergences ponctuelles localisées dans l'OAP » afin de les remplacer par une formulation et un visuel permettant plus de flexibilité, quant à la localisation de ces émergences</i></p>	Le règlement et l'OAP Chérioux sont modifiés pour tenir compte de cette remarque.
Voir modifications effectuées en réponse aux remarques n°11 et 15 de la SADEV.		
2	<p><b>Obligations de surfaces éco-aménageables zone UP1 :</b>  <i>« au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espace vert de pleine terre ». Cette disposition remet en cause la conception de la ZAC, où il est prévu que certains lots aient une emprise bâtie importante mais entourée d'espaces verts qualitatifs constituant une réelle trame verte et bleue.</i></p>	<p>➤ Le règlement est modifié pour tenir compte de cette remarque.</p> <p>Le taux d'espaces verts de pleine terre est modifié en zone UP1. De plus, les constructions existantes sont exonérées de toute exigence d'espaces verts (cf réponse apportée à la remarque n°21 de la SADEV).</p>
	<p><b>PLU arrêté :</b>  <b>UP-12.1. En secteur UP1,</b> au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts.</p>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation :</b></p> <p><b>UP-12.1. En secteur UP1,</b> au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts.</p>
3	<p><b>Stationnement :</b></p> <p>➤ <b>article 15 de la zone UP :</b> nous étions convenus que le projet d'aménagement devait restituer un nombre de places de stationnement équivalent à l'existant, la section 2.2 de l'article remet en cause ce principe, car indique qu'en cas de changement de destination ou de nature d'activité, tel que le prévoit le projet d'aménagement de la ZAC, le nombre de place doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.</p> <p>➤ les possibilités de mutualisations des places de stationnement, évoquées à la section 4.1, s'avèrent trop contraignantes pour pouvoir être mobilisées dans le projet d'aménagement.</p> <p>➤ il serait nécessaire d'étendre vers l'ouest le périmètre de la zone de bonne desserte en transport en commun au sein du secteur de projet sud de la ZAC, afin qu'il l'intègre dans son ensemble, localisé à moins de 8 mn à pied des 2</p>	<p>➤ Le règlement est modifié pour tenir compte de cette remarque.</p> <p>➤ Concernant la mutualisation, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas assouplir les règles, en effet davantage de souplesse risquerait d'induire des difficultés de fonctionnement et des impacts sur l'espace public (paysages et usages urbains).</p> <p>➤ Voir modification effectuée en réponse à la</p>

REMARQUES		Avis VILLE/EPT
stations T7.		remarque 6 d'IDF Mobilité
<b>PLU arrêté</b>		<b>PLU pour approbation</b>
<p><b>UP-15.2 Dispositions particulières</b> Dans le cas de divisions foncières il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.</p>		<p><b>UP-15.2 Dispositions particulières</b> Dans le cas de divisions foncières <b>et en UP1</b>, il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.</p>
<p><i>Entrée/sortie à l'accès automobile rue des Pépinières au sud de l'OAP bien prise en compte : mettre en cohérence ce plan général avec le corps de texte de l'OAP où n'est indiqué qu'une « entrée automobile secondaire rue des pépinières ».</i></p>		Le texte de l'OAP est modifié pour tenir compte de cette remarque.
<b>PLU arrêté</b>		<b>PLU pour approbation</b>
4	<p>Afin de dégager la plaine centrale de toute circulation automobile, les accès automobiles doivent être limités et redéfinis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plus spécifiquement sur la partie sud du Domaine faisant l'objet d'un réaménagement : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une entrée-sortie principale automobile au sud-est depuis la RD7,</li> <li>▪ Une entrée automobile secondaire rue des Pépinières,</li> <li>▪ Une sortie automobile secondaire rue Armangot.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Afin de dégager la plaine centrale de toute circulation automobile, les accès automobiles doivent être limités et redéfinis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plus spécifiquement sur la partie sud du Domaine faisant l'objet d'un réaménagement : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une entrée-sortie principale automobile au sud-est depuis la RD7,</li> <li>▪ Une entrée-<b>sortie</b> automobile secondaire rue des Pépinières,</li> <li>▪ Une sortie automobile secondaire rue Armangot.</li> </ul> </li> </ul>
5	<p><b>Règle EVP / Article 13 - zone UP</b> à propos des « <b>espaces verts protégés</b> » (EVP). Si le zonage N de la pelouse centrale semble tout à fait adapté, les dispositions portant sur son pourtour d'EVP classé en UP1 semblent trop limitatives dans les possibilités d'aménagement. Dans l'optique d'ouverture du parc au public, il faudrait y rendre possible l'aménagement d'allées, aires de jeux, mobiliers et autres installations légères visant à valoriser le site, sans en altérer les qualités naturelles, à l'image de ce qui est permis dans la zone N Loisirs.</p>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : le règlement concernant les EVP permet des installations et aménagements
6	<p><b>Parc des Lilas</b> : procéder à quelques ajustements mineurs dans la répartition de ses zonages, tel qu'indiqué dans la proposition de plan (ANNEXE n°1).</p>	Le zonage est modifié pour tenir compte de cette remarque.
<b>PLU arrêté</b>		<b>PLU pour approbation</b>





7

**OAP Kommer** : il semblerait utile d'ajouter une flèche orange (principe de liaison modes actifs à conforter) et hachure verte (accompagnement du maillage par une trame végétale) au niveau de la sente des Lilas, porte d'entrée importante sur le parc des Lilas.

L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque dans la mesure où cet aménagement est déjà réalisé.

8

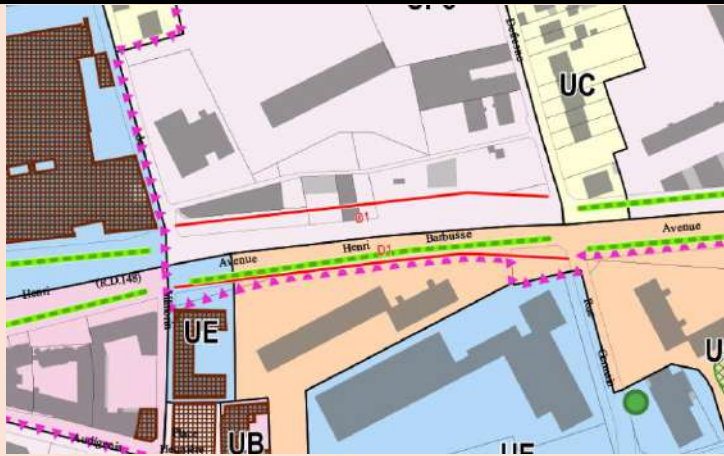
**Suppressions d'emplacements réservés** (cf ANNEXE N°2)

- **D4 avenue Jean Jaurès** : suppression en accord avec la Ville. Plus d'impact sur l'école Jean Jaurès.
- **D1 Av Henri Barbusse (RD148) côté sud**, : doit être supprimé car localisé sur du domaine public et sur une parcelle départementale (OV89).
- **D2 route Fontainebleau (RD7) et D6 avenue Eugène Pelletan RD5 et D9 boulevard de Stalingrad (RD5)** : suppression en accord avec la Ville. Travaux réalisés ou en cours (tramway).
- **D8 Av du Président Salvador Allende (RD148)**, aucun projet d'aménagement n'est prévu sur cette voirie. Dans le cadre de la ZAC Seine Gare Vitry, il revient à l'EPA ORSA, aménageur de la ZAC d'acquiescer cette emprise foncière.
- **D3 Quai Jules Guesde (RD152), entre la rue Berthie Albrecht et l'avenue Salvador Allende (RD148)**. Erreur matérielle : la carte affecte cet emplacement réservé à ST1, soit IDFM. Dans la partie rédactionnelle (page 9 du doc 4-2 descriptif détaillé des emplacements réservés), il est affecté au Département qui a demandé à ne plus en être bénéficiaire (échanges PPA). (erreur réitérée page 127 sur les plans cadastraux). A supprimer car aucun projet routier n'y est associé. Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Vitry Seine Gare, l'EPA ORSA pourra acquiescer cette emprise foncière.

Le zonage et les annexes concernant les emplacements réservés sont modifiés pour tenir compte de ces remarques.

PLU arrêté

PLU pour approbation



D1



D1 supprimé au Sud



D8



D8 supprimé

ST1/D3 : voir réponse apportée à la remarque n°14 de l'Etat

**Emplacements réservés à modifier**

➤ document 4.2 « Descriptif détaillé des emplacements réservés »: modifier le maître d'ouvrage dans le tableau : en C l'ouvrage d'un pont paysager au-dessus des voies ferrées n'est pas au bénéfice du Département qui est seulement un des partenaires financiers. : l'EPA ORSA en est le maître d'ouvrage.

L'annexe du règlement concernant les emplacements réservés est modifiée pour tenir compte de cette remarque.

9

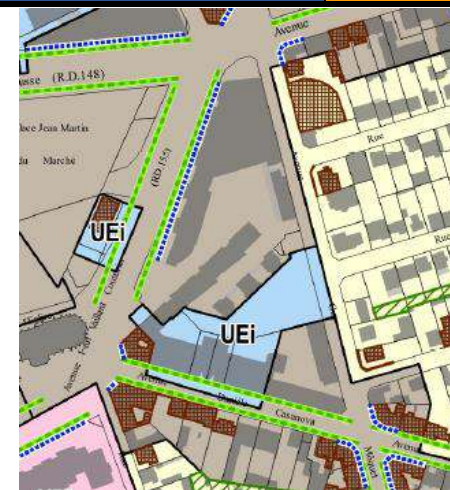
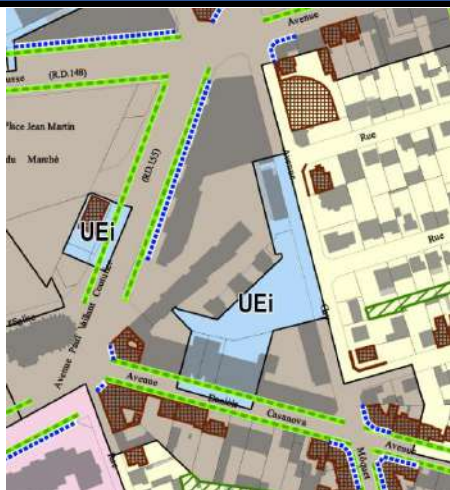
**PLU arrêté**

Longueur d'emprise en mètres			
C	Ouvrage du Pont paysager Création d'un pont équipé et paysagé au-dessus des voies ferrées	DJ0088 DJ0131	Département du Val-de-Marne
	Longueur rectiligne du pont : 330 m		
	Largeur d'emprise du pont : 30 m		

**PLU pour approbation**

Longueur d'emprise en mètres			
C	Ouvrage du Pont paysager Création d'un pont équipé et paysagé au-dessus des voies ferrées	DJ0088 DJ0131	EPAORSA-GPA
	Longueur rectiligne du pont : 330 m		
	Largeur d'emprise du pont : 30 m		

REMARQUES		Avis VILLE/EPT
10	<p><b>Domaine public routier départemental :</b></p> <p>➤ disposition générale n°19 du règlement à propos des saillies au-dessus du domaine public, pourrait être précisée. souhaiterait qu'il soit clairement précisé que les saillies fixes (balcon, loggia, oriel, etc...) au-dessus du domaine public départemental sont soumises à l'autorisation préalable des services départementaux .</p>	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette remarque (dispositions générales).
	<p><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>Saillies au-dessus du domaine public :</b> Les saillies au-dessus du domaine public ne sont autorisées que pour des surfaces ne constituant pas des surfaces de plancher. [...] Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.</p>	<p><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>Saillies au-dessus du domaine public :</b> Les saillies au-dessus du domaine public ne sont autorisées que pour des surfaces ne constituant pas des surfaces de plancher. [...] Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire du domaine public, <b>y compris le Conseil Départemental pour les voies qu'il gère.</b></p>
11	Regrette que le règlement (Règlement de la zone UA, section 2.4) conditionne l'obligation d'aménagement d'emplacements couverts pour les vélos à un nombre minimal de logements ou à une surface plancher minimale.	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque
12	<b>OAP Vitry Seine Gare :</b> fait mention d'un cours nord-sud, « cours de la gare », liaison avec l'avenue du Président Salvador Allende (RD148) et qui devrait intégrer une offre de stationnement publique et privée. Pour cette OAP et sur un plan plus général, le Département propose de ne pas entraver l'émergence de nouvelles formes de mobilité en prévoyant une évolutivité des espaces de stationnement (covoiturage, arceaux vélos etc...)	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : hors champs du PLU et projet développé par ailleurs.
13	<p><b>Equipements départementaux :</b></p> <p>➤ plan de zonage : le collège Danièle Casanova s'étend sur 2 zones, la zone UE et la zone UAi.(cf annexe n°3)</p> <p>➤ opportun que le collège J. Perrin soit intégralement compris dans l'OAP Lagaisse-Stalingrad – Clévaux.</p> <p>➤ Diagnostic P.190 indique qu'un « 2ème collège pourrait être programmé à l'horizon 2030 au sein de la ZAC Gare des Ardoines ». Je tenais à vous préciser que ce collège n'est, pour le moment, pas à l'étude.</p> <p>➤ Reconstruction de la crèche Armangot (ZAC Chérioux) : n'est pas un projet que nous envisageons / a fait l'objet d'importants travaux ces dernières années.</p> <p>➤ Pourrait être utile de préciser dans la partie 7.6.2 du diagnostic concernant « L'adéquation entre les besoins et la programmation », des projections d'évolutions démographiques de la commune à l'horizon 2030.</p> <p>➤ Règlement : articles 9.6 de la zone UB, 9.4 de la zone UE et 9.7 de la zone UP : les édicules techniques (cheminées, conduits, machineries d'ascenseurs, garde-corps en toiture) doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau». Il importe que la commune adapte cette règle aux cas d'interventions sur constructions existantes.</p> <p>➤ garde-corps de sécurité, les mêmes articles prévoient qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public : cette obligation alourdit de manière significative le coût d'installation de ces dispositifs.</p>	<p>➤ Le zonage est modifié pour tenir compte de cette remarque.</p> <p>➤ Le schéma de l'OAP est modifié pour tenir compte de cette remarque.</p> <p>➤ Le diagnostic est ajusté pour tenir compte de ces remarques</p> <p>➤ L'Evaluation Environnementale (1-4) est complétée par un nouveau paragraphe « 4.5 Quelques éléments chiffrés du scénario retenu du PLU ». Il n'est pas possible de décliner plus finement les estimations par classes d'âges et donc les effectifs scolaires.</p> <p>➤ Le règlement est modifié pour tenir compte de cette remarque.</p> <p>➤ L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification concernant les garde-corps considérant que celle-ci pourrait avoir un impact fort sur la qualité architecturale et paysagère.</p>
	<b>PLU arrêté</b>	<b>PLU pour approbation</b>



--- Périmètre de l'OAP

--- Périmètre de l'OAP

**Articles 9, Couronnement des constructions :** Les édicules techniques (cheminées, conduits, machineries d'ascenseurs) doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau,

**Articles 9, Couronnement des constructions :** Les édicules techniques (cheminées, conduits, machineries d'ascenseurs) doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau, **sauf dans le cas de modification de constructions existantes.**

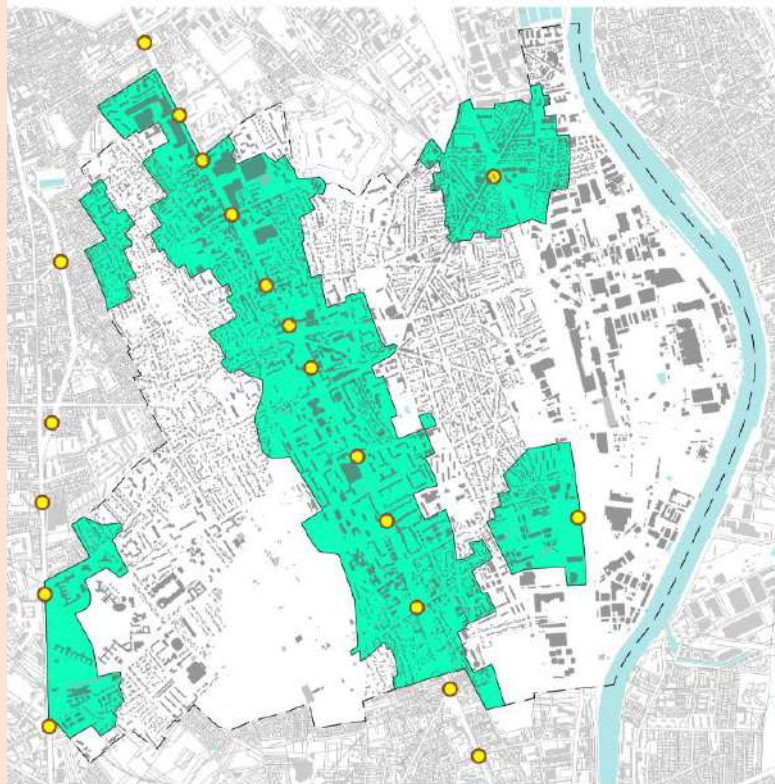
14 Secteurs archéologiques : actualiser le PLU avec les nouveaux éléments (carte des potentialités, nouvelle notice 2019...)

Le paragraphe « 1.31 Les potentialités archéologiques » du rapport de présentation (Etat Initial de l'Environnement) est complété/actualisé concernant les secteurs archéologiques.

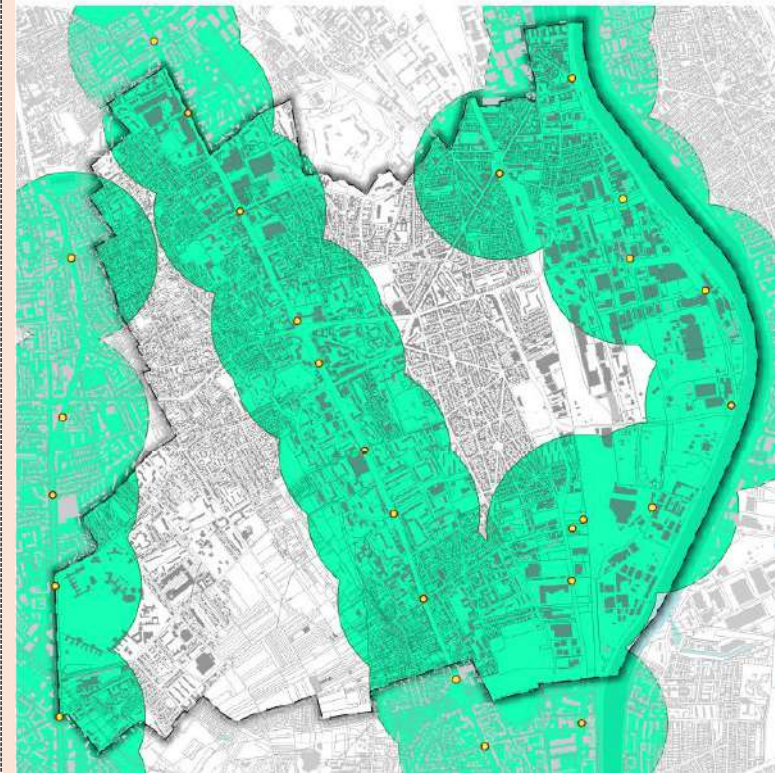
## ILE-DE-FRANCE MOBILITÉS

REMARQUES		Avis VILLE
1	<i>TZEN 5 : corriger le descriptif du projet en supprimant le terme « tramway » ; ajuster sa date de mise en service : l'horizon fin 2022</i>	Le rapport de présentation (diagnostic) est corrigé concernant le projet de TZEN 5, en particulier le paragraphe « Mise en service du TZen 5 » p150
2	<b>Alignements d'arbres protégés</b> : compléter la rédaction des articles 13 de la manière suivante (TZEN 5) : « Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence afin de s'adapter à leur développement ou en cas d'une expertise phytosanitaire, <b>pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs</b> ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Dans ces cas, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte. »	Le règlement est modifié pour tenir compte de cette remarque.
	<p><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>Articles 13.</b> Principe d'alignements d'arbres : Leur suppression est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence afin de s'adapter à leur développement, <del>ou</del> en cas d'une expertise phytosanitaire, <del>ou</del> pour assurer la sécurité des personnes et des biens.</p>	<p><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>Articles 13.</b> Principe d'alignements d'arbres : Leur suppression est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence <b>dans les cas suivants</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- afin de s'adapter à leur développement,</li> <li>- en cas d'une expertise phytosanitaire,</li> <li>- <b>pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs,</b></li> </ul> <p>pour assurer la sécurité des personnes et des biens.</p>
3	<b>Emplacements réservés</b> : corriger le plan de zonage conformément aux informations contenues dans la liste des emplacements réservés (pièce n°4.2) : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>TZEN</b> : mettre la partie de la réserve entre la rue Berthie Albrecht et la parcelle à l'angle de la rue de Seine au bénéfice du Département ;</li> <li>▪ <b>T9</b> : préciser au plan de zonage et dans le document 4.2 la largeur de l'emprise le long de la RD5.</li> </ul>	Le plan de zonage et les annexes concernant les ER sont modifiés pour tenir compte de cette remarque.
	Voir réponse apportée à la remarque n°14 de l'Etat.	
4	<b>T9</b> : Apporter une réserve dans le diagnostic (p. 158-159) concernant la réalisation de son prolongement : à ce jour, la ligne sera réalisée jusqu'à la place Gaston Viens (terminus). IDFM n'est pas à court terme mandatée pour poursuivre des études jusqu'à la plateforme aéroportuaire .	Le paragraphe « 6.6.3 Le projet de territoire de la communauté d'agglomération Seine Amont (CASA) » du rapport de présentation (diagnostic) est corrigé concernant le projet de prolongement du T9.
5	<b>TCSP ARC SUD</b> : liaison de rocade à évoquer à l'horizon de la mise en service de la ligne 15 Sud en termes de principe de liaison mais pas en termes de TCSP, dont la faisabilité et l'opportunité n'ont pas été étudiées à ce stade.	L'Arc Sud en tant que transport en commun est évoqué comme une possibilité. Par ailleurs, Le paragraphe « Les projets de transports en commun » p 151 du rapport de présentation (diagnostic) est complété pour expliciter le projet d'Arc-Sud
6	➤ modifier le tracé des secteurs de bonne desserte pour prendre en compte des périmètres de 500 m de rayon autour des gares. Et reprendre cette dénomination dans le règlement et sur la légende (au lieu de « zone TC ».	Le plan de secteur de bonne desserte est modifié pour prendre en compte des périmètres de 500 m de rayon autour des gares. En conséquence les formulations sont ajustées dans le règlement.
	<b>PLU arrêté</b>	<b>PLU pour approbation</b>

SECTEUR DE BONNE DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN



SECTEUR DE BONNE DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN



**Recommandation pour les normes de stationnement vélo pour établissements scolaires**

Type de norme de stationnement	Prescription ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Vitry-sur-Seine	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Vitry-sur-Seine <sup>3</sup> arrêté en conseil territorial le 28 mai 2019	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
Norme plancher pour les constructions à usage d'établissements scolaires	<p><u>Prescription :</u> 1 place pour 8 à 12 élèves</p> <p><u>Recommandation :</u> 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur</p>	<p><u>Norme plancher (le minimum exigé)</u> Ecoles primaires <b>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UP</b> 1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 12 élèves</p> <p>Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur <b>Zones UA, UB,</b> 1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 5 élèves <b>Zones UC, UD, UE, UF, UP</b> 1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 12 élèves</p>	<p><b>OUI, si souhaité,</b> pour tenir compte de la recommandation du PDUIF pour les établissements d'enseignement secondaire et supérieur dans les zones UC, UD, UE, UF et UP</p>

Le règlement est modifié pour mettre en cohérence les règles entre les zones

7

**REMARQUES**

**Avis VILLE**

Voir réponse à la remarque n°89 de l'Etat.

**SEDIF**

REMARQUES		Avis VILLE
1	<i>Informations relatives à l'eau potable : Je vous propose de mettre à jour les informations concernant l'eau potable aux pages 55 à 56 du Rapport de présentation - Etat initial de l'environnement à partir des éléments ci-dessous :</i>	Le paragraphe « 2.2.1 Le réseau d'eau potable » du rapport de présentation (Etat Initial de l'environnement) est complété/ajusté en tenant compte des éléments transmis.
2	<i>Informations relatives à l'eau potable : La note relative à la situation générale de l'alimentation en eau de la commune et le plan du réseau d'eau potable peuvent être remplacés dans les annexes (p 220 à 224) du PLU par les versions actualisées ci-jointes.</i>	Le dossier des annexes est mis à jour avec les données transmises par le SEDIF
3	<i>Gestion alternative des eaux de pluie : récupération des eaux pluviales page 5 des OAP, page 26 du PADD et aux articles 14.3 de chaque zone du règlement. Je propose donc d'ajouter le texte suivant dans le paragraphe précité : « La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment : ...</i>	A intégrer dans les dispositions générales
	<p><b>PLU arrêté</b></p> <p>Pas de paragraphe « Gestion alternative des eaux de pluie »</p>	<p><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>Gestion alternative des eaux de pluie :</b> En matière de gestion des eaux, les contraintes suivantes s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'interdiction pour les communes et EPCI membres du SEDIF d'établir pour leur propre service des canalisations d'eau,</li> <li>- l'interdiction de mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable, qui pourrait générer de graves problèmes sanitaires,</li> <li>- l'obligation de mise en place de systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.</li> </ul> <p>Aussi, la récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en oeuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,</li> <li>- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France. »</li> </ul>
4	<i>Projets de construction et d'aménagement : Je vous invite à prendre en compte les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol prévues par le Code de l'urbanisme, visant à donner aux communes les moyens de financer les dites infrastructures.</i>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque : les participations à la réalisation d'équipements publics sont hors champs du PLU.

## Réponse aux recommandations de la MRAe suite à l'arrêt du PLU de VITRY-SUR-SEINE (94) Décembre 2019 – ANNEXE 2 A LA NOTE DE SYNTHÈSE – CM DU 22 JANVIER 2020 – CT DU 4 FEVRIER 2020

**MRAe ( Mission régionale d'autorité environnementale Ile de France) Avis Reçu le 20 septembre 2019, soit hors délais donc réputé favorable.**

Des « recommandations » dont une partie concerne des demandes de justifications des projets en cours portés par l'Etat et EPA-ORSA.

RECOMMANDATIONS		Réponse EPT Orly Seine Bièvre
<b>1</b>	<p><b><u>Contexte et objectifs du projet de PLU</u></b>                      Préciser le nombre total de logements, d'habitants et d'emplois supplémentaires attendus afin de mieux appréhender les incidences sur l'environnement et la santé humaine</p>	<p><b>Ajout d'un paragraphe dans le rapport de présentation « 1.4 – Evaluation environnementale »,</b> après le paragraphe 4.4., présentant quelques éléments quantitatifs du scénario retenu du PLU : Hypothèses d'évolutions quantitatives des logements, habitants et emplois à l'horizon 2030</p>
<b>2</b>	<p><b><u>Articulation avec les autres planifications</u></b>                      Analyser l'articulation du projet de PLU avec le plan climat énergie territorial de la Métropole du Grand Paris (PCAEM) adopté le 12 novembre 2018.</p>	<p>Rapport de présentation complété, dans un registre de « prise en compte ».</p> <p><b>Des compléments courts seront ajoutés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans l'état initial de l'environnement, chapitre 4.2.2. après le paragraphe sur le PPA : ajout d'un nouveau paragraphe sur le PCAE de la Métropole du Grand Paris ; et un nouveau paragraphe sur le PCAET Grand-Orly Seine Bièvre, en ajustant le paragraphe « les futurs PCAET » de la fin de ce chapitre.</li> </ul> <p>Les ajustements engendrés seront apportés dans le chapitre 4.2.2 de l'évaluation environnementale.</p>
<b>3</b>	<p><b><u>Etat Initial de l'Environnement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieux décrire les enjeux environnementaux propres au territoire communal, en particulier <b>s'agissant de la pollution des sols et des risques naturels et industriels</b></li> <li>• Mieux caractériser les perspectives d'évolution de l'environnement, notamment <b>s'agissant de l'imperméabilisation des sols et de la qualité de l'air</b></li> <li>• Compléter le volet 5 de l'EIE, récapitulant les principaux enjeux environnementaux, par les enjeux n'y figurant pas, en particulier, la pollution de l'air, la biodiversité et les continuités écologiques, ainsi que l'insertion paysagère</li> </ul>	<p>Le PLU n'a pas à justifier les projets engagés au titre de l'OIN / EPA-ORSA et des ZAC : il s'appuie sur les dossiers de ZAC et leurs études d'impact.</p> <p><b>Ajout dans l'état initial de l'environnement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au chapitre 4.4.3 : « Vitry-sur-Seine, par son histoire et ses choix, disposaient et disposent de nombreuses usines et activités industrielles. Certains terrains situés entre la Seine et les voies ferrées sont pollués et l'opération d'intérêt national des Ardoines en tient compte.»</li> </ul> <p>et « Les bases de données nationales BASIAS et BASOL recensent les sites pollués et indiquent les mesures de précaution prises mais la mise à jour de ces bases de données relève de l'Etat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ajout de mentions sur l'existence d'études d'impact des ZAC ayant déjà évalué la prise en compte de ces enjeux, pollution des sols et risques ;</li> <li>- au chapitre 5 : ajout des enjeux mentionnés par la MRAe.</li> </ul>
<b>4</b>	<p><b><u>Analyse des incidences et mesures d'évitement, réduction ou compensation des incidences négatives</u></b>                      Approfondir l'analyse des <b>incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine</b>, en particulier <b>s'agissant des risques naturels et technologiques, des déplacements, du paysage, des continuités écologiques, de l'exposition au bruit, à la</b></p>	<p>Rappels de la prise en compte des projets OIN/EPA-ORSA dans le rapport de présentation.</p> <p><b>Ajout dans l'évaluation environnementale</b> d'une phrase d'introduction du tableau des incidences de l'évaluation environnementale tel que « Le tableau suivant évalue comment le PLU prend en compte les risques naturels et technologiques et liste en conséquence les mesures consécutives d'évitement, réduction ou compensations. L'exposition aux bruits routiers ou ferroviaires sera vérifiée au moyen des cartes de bruit mises à jour par l'autorité compétente.</p>



RECOMMANDATIONS	Réponse EPT Orly Seine Bièvre	
	<i>pollution des sols et aux champs électromagnétiques.</i>	
<p><b>5</b></p> <p><u>Justification des choix</u>  <i>Mieux justifier la manière dont le projet de révision de PLU encadre les aménagements retenus sur le secteur des Ardoines, au regard des forts enjeux environnementaux en présence (risque d'inondation et mouvement de terrain, pollution des sols, risques industriels, paysage et nature en ville).</i></p> <p>Mieux justifier le choix de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>classer 27 ha de zones UB (quartiers mixtes récents) en zone UC (quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire)</li> <li>permettre d'importantes hauteurs et emprises au sol en zones UP, UE, UF, au regard notamment de leurs impacts potentiels sur les plans paysagers et énergétique</li> </ul> <p>Adapter le projet de PLU, la cas échéant</p>	<p>Dans le chapitre 1-3 du rapport de présentation, insertion du rappel de la prise en compte des ZAC (qui ont fait l'objet d'études d'impact) dans le PLU, elles-mêmes s'inscrivant dans les objectifs globaux de l'OIN portée par l'Etat.</p> <p>Dans le chapitre 1-3 du rapport de présentation, insertion des éléments relatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A la précision (chapitre 3.1.2.) que ces choix sont justifiés par la volonté municipale de <i>trouver un nouvel équilibre urbain général répondant aux objectifs de la révision fixés par la délibération du Conseil municipal du 9 décembre 2015. Ainsi des zones UB de quartiers mixtes récents deviennent des zones UC au vu des besoins de cohérence, d'équilibre, d'apaisement, d'intégration aux quartiers.</i></li> <li>A la précision (chapitre 3.2.2.) sur les <i>hauteurs plus importantes admises en UE, UF et UP, qui permettront la réalisation de projets adaptés aux besoins et aux objectifs fixés dans le PADD et déjà inscrites dans les ZAC en cours (et leurs études d'impacts).</i></li> </ul>	
<p><b>6</b></p> <p><u>Dispositif de suivi</u>  <i>Compléter les indicateurs de suivi des incidences du projet de PLU sur l'environnement et la santé, en précisant, pour chacun d'eux, la valeur initiale et l'objectif à atteindre et en ajoutant des indicateurs propres à l'exposition de population au bruit et aux risques d'inondation et de mouvements de terrain.</i></p>	<p>La prise en compte des indicateurs est complexe de façon fine : seules les statistiques « IRIS » de l'INSEE expriment avec suivi dans le temps, des chiffres intra-communaux, mais aux périmètres sans cohérence avec la géographie, les secteurs de bruit, de risque, etc...</p> <p>L'IRIS à retenir est celui intitulé « zone industrielle » pour ce qui est de la ZAC Gare Ardoines.</p> <p>Compléments apportés à la liste des indicateurs de suivi : surfaces d'espaces verts, nombre d'emplois et nombre de logements créés en zones de contraintes si possible, etc... en réponse aux axes du PADD.</p>	
<p><b>7</b></p> <p><u>Risque d'inondation</u>  <i>Analyser l'articulation du projet de PLU avec les objectifs du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie, de réaliser en particulier le diagnostic de vulnérabilité du territoire communal au risque inondation prescrit dans le PGRI et d'adapter au besoin les dispositions du projet de révision du PLU.</i></p> <p><i>Intégrer les informations relatives aux différents scénarios d'inondation dans le Rapport de Présentation</i></p> <p><i>Evaluer les conséquences de la mise en œuvre du PLU au regard de ces différents niveaux de risque et de définir, le cas échéant, des mesures ERC (éviter-réduire-compenser)</i></p> <p><i>Présenter en particulier sur le secteur des Ardoines, une étude sur la vulnérabilité de ce territoire face à différents niveaux de crue ainsi que sur les impacts pour les futurs aménagements prévus dans le cadre de l'OAP correspondante.</i></p>	<p>L'articulation du PLU avec le PGRI est développé dans l'évaluation environnementale.</p> <p>Les autres demandes sont jugées en tant que demandes excessives portées au PLU, voire hors PLU.</p> <p>L'étude de vulnérabilité est à la charge de l'EPAORSA.</p>	
<p><b>8</b></p> <p><u>Risques de mouvement de terrain</u>  <i>Analyser plus finement les incidences des dispositions du PLU en matière d'exposition</i></p>	<p>Page 18 du 4.1.b Annexes au règlement figure déjà une carte localisant les</p>	

RECOMMANDATIONS	Réponse EPT Orly Seine Bièvre
<p><i>aux risques de mouvement de terrain.</i>  <i>Intégrer la carte des aléas des mouvements de terrain liés aux anciennes carrières ainsi que les préconisations du porter-à-connaissance de l'Etat de décembre 2018 dans les dispositions réglementaires du PLU, de manière à éviter ou réduire l'exposition de la population à ces risques et d'anticiper l'approbation du PPR.</i></p>	<p>anciennes carrières.            Ajout en tête de chaque zone, d'un rappel de la présence de cartes informatives mises en annexe du règlement (anciennes carrières, présence d'argiles...)            L'extension de la zone UC, et la protection de cœurs d'îlot supplémentaire aux abords du parc des Lilas (îlot Watteau-Matisse) proposées par la révision du PLU sont la conséquence de la connaissance du risque liés aux aléas des anciennes carrières.</p>
<p><b>9</b> <u>ICPE</u>  <i>Analyser dans l'évaluation environnementale les risques liés aux ICPE et de définir, le cas échéant, des mesures d'évitement ou de réduction des risques dans les dispositions réglementaires du PLU.</i></p>	<p>VITRY compte près de 400 ICPE.... D'autant qu'à ce jour le risque le plus grand est toujours lié à la présence des dépôts pétroliers...            L'état initial de l'environnement est complété avec les références des bases de données BASIAS et BASOL, et sur la présence de Servitudes d'Utilité Publique sur 2 sites pollués (ex Transfo Services rue Marie Sorin Defresne et ex station-service rue Léon Geffroy )</p>
<p><b>10</b> <u>Canalisations de gaz et d'hydrocarbures</u>  <i>Approfondir l'analyse des effets de la révision du projet de PLU en matière d'exposition au risque industriel lié à la présence de canalisations de gaz et d'hydrocarbures et de proposer le cas échéant les mesures d'évitement ou de réduction adaptées.</i></p>	<p>Le paragraphe « 1.2 Servitudes relatives aux canalisations de produits chimiques (SUP1) » du dossier des Annexes est ajusté : actualisation de données et compléments (cf réponse à la remarque n°104 de l'Etat)</p>
<p><b>11</b> <u>Déplacements et nuisances associées</u>  <i>Evaluer le report modal sur les transports en commun projetés et réaliser une étude de trafic à l'échelle de la commune, afin d'estimer l'évolution globale du trafic routier induit par le développement de l'urbanisation attendu, d'anticiper les éventuels dysfonctionnements et d'en évaluer les incidences en termes de nuisances associées.</i></p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette remarque qui est hors champ de compétence du PLU.</p>
<p><b>12</b> <u>Exposition au bruit</u>  <i>Approfondir l'analyse des incidences du projet de PLU en ce qui concerne l'exposition au bruit, en croisant le projet de plan de zonage et les projets d'OAP avec les secteurs affectés par le bruit et en dérivant l'augmentation du nombre d'habitants et le niveau de bruit attendus dans ces secteurs.</i>  <i>Proposer des mesures d'évitement ou de réduction concrètes dans les dispositions opposables du PLU.</i></p>	<p>L'évaluation environnementale est complétée sur la prise en compte des nuisances sonores dans le PLU.            Cependant, la prise en compte des programmes engagés au titre de l'OIN rend difficile l'évitement et la réduction du nombre de personnes soumises aux nuisances. Cf remarque 4</p>
<p><b>13</b> <u>Pollution des sols</u>  <i>Décrire avec précisions l'enjeu sanitaire important lié à la pollution des sols sur le territoire communal, en particulier, sur les secteurs de renouvellement urbain situés à l'est du territoire communal.</i>  <i>Mieux justifier le choix d'implantation des logements, crèches et établissements scolaires au regard de l'état de pollution des sols.</i></p>	<p>Relève des dossiers de ZAC : le PLU ne peut porter seul la justification des ZAC / OIN....</p>



RECOMMANDATIONS		Réponse EPT Orly Seine Bièvre
14	<p><b><u>Champs électromagnétiques</u></b></p> <p>Analyser les impacts des développements urbains envisagés dans le projet de PLU en termes d'exposition de nouvelles populations aux champs électromagnétiques et de proposer le cas échéant des mesures d'évitement ou de réduction adaptées.</p>	<p>Absence d'études validées officiellement et de critères sur les impacts sur la santé ; et il est impossible de localiser les futures antennes.</p> <p>L'Etat Initial de l'environnement est complété page 119 par la mention : Toutes les mesures de champs électromagnétiques des lignes HT sont librement accessibles sur le site officiel <a href="https://www.cem-mesures.fr/">https://www.cem-mesures.fr/</a>. Il est aussi complété avec les résultats des dernières mesures, aucune ne montrant de dépassement des normes.</p>
15	<p><b><u>Préservation du paysage</u></b></p> <p>Approfondir l'analyse des incidences du projet de PLU sur le paysage, notamment s'agissant des effets des hauteurs des constructions autorisées dans les OAP des Ardoines, Chérioux et Barbusse et dans les zones UE, UF et UP et de définir le cas échéant des mesures d'évitement ou de réduction adaptées (réduction des hauteurs maximales).</p>	<p>cf réponse donné à l'Etat sur la même question.</p> <p>Le paysage métropolitain des sites concernés est en évolution. Les émergences bâties sont prévues dans les dossiers de ZAC et ces éléments sont repris de façon adaptée dans les OAP concernées. Ces dernières sont complétées sur les précautions de leur intégration paysagère et l'évitement des impacts sur les patrimoines bâtis remarquables (OAP Chérioux notamment).</p> <p>Il n'est donc pas prévu de réduire les hauteurs des émergences.</p>
16	<p><b><u>Protection de la biodiversité et des continuités écologiques</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Justifier la cohérence entre l'OAP des Ardoines et le plan de zonage en s'assurant de la transposition complète du projet de parc métropolitain dans le plan de zonage.</li> <li>Approfondir l'analyse des incidences des occupations autorisées en zone N et ses sous-secteurs sur les milieux naturels et les continuités écologiques et définir des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation adaptées (délimitation de secteurs dans lesquels les constructions autorisées peuvent être réalisées, limite d'emprise au sol...)</li> <li>Approfondir l'analyse des incidences du projet de PLU sur les ZNIEFF, de classer l'ensemble de la ZNIEFF de type I en zone Nb et de justifier davantage les choix de zonage applicable au parc des Lilas.</li> <li>Augmenter les coefficients de pleine terre, dans les zones UE, UF et UP.</li> <li>Justifier le dimensionnement de l'espace tampon entre la Seine et l'espace urbanisé dans les dispositions du PLU, prévu par le SAGE Bièvre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cf réponse faite à la remarque n°8 de l'Etat à la même question (modification du zonage, du règlement, et du schéma OAP, avec un projet de parc sur le site des dépôts pétroliers dont la déconstruction est attendue).</li> <li>Il n'est pas possible d'inscrire de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à ce stade de la procédure car ils doivent faire l'objet d'un avis de la CDPENAF avant l'enquête publique. Cependant le règlement est modifié pour diminuer le coefficient d'emprise au sol des serres en zone N (cf réponse à la remarque n°13 de l'Etat).</li> <li>Complément de l'évaluation environnementale (cf. données du Département) sur l'incidence positive du zonage Nb correspondant à la ZNIEFF ; rappel sur les autres zonages appliqués au parc des Lilas établis en fonction du programme du Département et des destinations et enjeux identifiés.</li> <li>Il n'est pas retenu de procéder à une augmentation des ratios, qui ont malgré tout été parfois augmentés par rapport au PLU précédent. <i>NB : En zone UP, les ratios prévus dans le projet de PLU sont considérés comme trop importants par les aménageurs des ZAC engagées.</i></li> <li>Complément de l'évaluation environnementale sur la prise en compte de cette demande « d'espace tampon » au titre du SAGE de la Bièvre (Quai Jules Guesde = RD52 à la charge du Département du Val-de-Marne et que va emprunter le Tzen5. L'espace entre la Seine et l'espace urbanisé est dédié à des circulations tous modes et suffisamment large face à une situation de crue.)</li> </ul>
<p align="center"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>N-7.6. En secteur NI, l'emprise au sol* maximum des constructions est fixée à :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>75 %</b> de la superficie* totale du terrain* pour les serres agricoles *, <b>réduit à 50 %</b></li> </ul>		<p align="center"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>N-7.6. En secteur NI, l'emprise au sol* maximum des constructions est fixée à :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>30 %</b> de la superficie* totale du terrain* pour les serres agricoles *,</li> </ul>

RECOMMANDATIONS	Réponse EPT Orly Seine Bièvre
pour les serres tunnels 10 % de la superficie* totale du terrain* pour les autres constructions à destination agricole	10 % de la superficie* totale du terrain* pour les autres constructions à destination agricole.

**Réponse aux observations du public suite à l'arrêt du PLU de VITRY-SUR-SEINE (94)  
 Décembre 2019 – ANNEXE 3 A LA NOTE DE SYNTHÈSE – CM DU 22 JANVIER 2020 – CT DU 4 FEVRIER 2020**

Observations	Réponse EPT Grand Orly Seine-Bièvre
<b>Registré dématérialisé (sur registre-dematerialise.fr/1443)</b>	
<p><b>1</b></p> <p>Pourquoi créer un nouveau centre-ville alors que celui-ci existe déjà ?                      Pourquoi déplacer les activités économiques près de la mairie ?                      A quand un nouveau commissariat ?                      Pourquoi favoriser la construction d'immeuble en r+6 voir r+7?                      Protéger les pavillons et les petits immeubles, plutôt que de courir derrière les promoteurs pour monter toujours plus haut</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation. Le projet Cœur de Ville à pour objectif de révéler la centralité existante et répond aux enjeux de réponse aux besoins d'équipements, de logement et de cadre de vie (cf « justification des choix, chapitre 1.2 » du règlement. Le règlement et le plan de zonage traduisent ces enjeux.</p> <p>La création ou l'extension d'un commissariat de police nationale dépend d'une négociation en cours avec l'Etat.</p> <p>La construction d'immeubles de R+6 n'est pas favorisée partout mais bien en zone de projets (UP) ou sur l'axe structurant indiqué au PADD (RD5). Au contraire les quartiers pavillonnaires sont protégés.</p>
<p><b>2</b></p> <p>Bonjour,</p> <p>Je viens d'acheter un terrain situé en zone Uc dans le but de construire une maison individuelle sur celui-ci. Le terrain est très étroit puisqu'il fait 9,4 m entre les 2 limites séparatives. Je voudrais faire certaines remarques concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Nous souhaitons construire une surface de 150m2 environ, le mur pignon en limite séparative doit avoir une longueur de 12m maximum sans baie. Le terrain faisant plus de 8m de large, nous sommes dans l'obligation de respecter un retrait de la moitié de la hauteur à l'égout. Pour atteindre la surface désirée, nous aurons probablement un égout à 7m (R+1 et combles), ce qui nous imposera un retrait de 3,5m soit une maison d'une largeur maximale de 5,90m. Souhaitant construire dans un standard passif, les murs auront une épaisseur d'environ 40cm soit au final une largeur intérieure habitable d'uniquement 5,1m. Le résultat sera une maison étroite et en longueur sans aucune baie latérale.</p> <p>Bien que nous comprenions pourquoi le retrait est demandé, dans le cas de notre projet cette contrainte de retrait nous semble trop importante.</p> <p>Nous aurions souhaité soit pouvoir implanter notre maison sur les deux limites séparatives (passer pour ce faire la limite de 8m à 10m), soit pouvoir garder un retrait de 2m quel que soit la hauteur de l'égout.</p> <p>De plus concernant les annexes, pourquoi limiter leur taille à 15m2 et non pas à 30m2 en zone Uc. Dans un principe d'une construction passive ou la réalisation d'une cave est compliquée. La construction d'une annexe permet de pallier à cette difficulté et d'intégrer une surface de stockage</p>	<p>Le règlement est modifié pour répondre à cette demande : ajustement de la largeur de terrain permettant une implantation d'une limite séparative à l'autre et réduction du retrait exigé en limite séparative.</p> <p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification quant aux annexes. Celles-ci sont des constructions secondaires qui n'ont pas vocation à accueillir du logement ou de l'hébergement. De plus leur impact sur le paysage et les cœurs d'îlot doit être limité. Leur taille est donc limitée.</p> <p>L'augmentation de 15 m<sup>2</sup> à 30 m<sup>2</sup> affecterait de manière trop importante les jardins et les sols perméables.</p>

Observations	Réponse EPT Grand Orly Seine-Bièvre
<p>hors passif et donc à un coût plus mesuré. Nous sommes heureux d'être vitriots et avons à cœur d'accompagner la ville dans son engagement pour le développement durable et écologique en cherchant à construire une maison passive. Ce type de construction possède son lot de contraintes mais nous sommes enthousiastes et convaincus. C'est pourquoi nous espérons que vous prendrez en compte nos remarques afin de nous permettre de réaliser notre projet dans les meilleures conditions.</p> <p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>UC-5.3.</b> Sur les terrains disposant d'un linéaire de façade de <del>8 m</del> ou moins, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.</p> <p><b>UC-5.5.</b> En cas de retrait* en limite séparative latérale, les distances minimales à respecter sont calculées de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Façade avec baies(s)*</u> : la hauteur* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 8 m</li> <li>• <u>Façade sans baie*</u> : <del>la moitié de la hauteur* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 2 m.</del></li> </ul> <p><b>UC-5.10.</b> Le retrait* minimum des constructions par rapport aux limites de fond de terrain* est au moins égal à la hauteur de la <del>construction à l'égout du toit (H) ou à l'acrotère le plus bas</del>, avec un minimum de 8 m-</p>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>UC-5.3.</b> Sur les terrains disposant d'un linéaire de façade de <b>10 m</b> ou moins <b>au droit de la construction</b>, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.</p> <p><b>UC-5.5.</b> En cas de retrait* en limite séparative latérale, les distances minimales à respecter sont calculées de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Façade avec baies(s)*</u> : la hauteur* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 8 m</li> <li>• <u>Façade sans baie*</u> : <b>2,5 m minimum.</b></li> </ul> <p><b>UC-5.10.</b> Le retrait* minimum des constructions par rapport aux limites de fond de terrain* est au moins égal à la hauteur de la <b>façade*</b> avec un minimum de 8 m.</p>
<p>3 De la part de SCI ALPHONSE DE POITIERS / SOPRICOM. L'opération urbaine qui se développe dans le périmètre de la Gare des Ardoines ( croisement de la ligne du Grand Paris Express et de la ligne de Bus T Zen 5 ) et bien au delà , va faire passer , d'après les études , la population de Vitry sur Seine de 96 000 habitants à plus de 120 000 et le trafic des voyageurs de 10 000 à plus de 100 000 jours. Il faut donc s'interroger sur la nécessité que le future PLU permette de transformer l'ensemble du périmètre de la zone commerciale « LECLERC » en pôle d'activité régionale avec un schéma architectural adapter regroupant l'ensemble du panel tertiaire , commerce , restauration , hôtellerie , bureaux , administrations et loisirs ( cinéma - fitness - spa - ... ) Ce projet de restructuration et agrandissement de l'existant peut rapidement devenir réalité et pour lequel notre groupe est disposé à n être un des acteurs, pourrait s'envisager plus aisément si d'une part le tracé du T Zen 5 n'empruntait pas la rue Eugène Henaff et d'autre part si la zone dévolue au PLU pour accueillir ce projet était agrandie sur une partie du site EDF. Nous revendiquons que la planification du PLU soit réétudiée dans ce sens et sommes prêts à exposer plus précisément nos intentions.</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation en tenant compte des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone UFc dans laquelle s'inscrit le « LECLERC » permet l'installation de bureaux, restaurants, commerces et loisirs de type salle de sport privée ;</li> <li>- Ce secteur se situe entre deux ZAC, sur des secteurs d'études en cours dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National portée par l'Etat ;</li> <li>- Le tracé du T Zen 5, passant rue Hénaff, a été acté, après enquête publique, par arrêté préfectoral le déclarant d'utilité publique le 16 décembre 2016 ;</li> <li>- L'agrandissement de la zone UFc sur une partie du site EDF ne peut être envisagé avant l'achèvement du démantèlement de la centrale thermique EDF prévu à horizon 2027 et tant que le nouveau projet d'EDF n'a pas abouti.</li> </ul>
<p>4 Ce nouveau PLU semble bien protéger les quartiers d'un développement anarchique et régleme bien pour conserver le caractère vernaculaire de Vitry.</p>	<p>Prend acte</p>
<p>5 Si la commune ou le département possède des terrains, pourraient-ils les destiner à du jardinage ? En effet, utiliser des terrains ainsi aurait le mérite de bénéficier à un grand nombre et d'éviter qu'ils soient convoités. Idéalement les cantines et restaurants de Vitry pourraient essayer de se fournir</p>	<p>Le règlement est modifié pour répondre à cette demande : les terrains rue Lemerle Vetter dans le périmètre du parc départemental des Lilas propriété de la commune sont inscrite en zone Nj.</p>



Observations	Réponse EPT Grand Orly Seine-Bièvre
chez ces jardiniers si leur terrain restent cultivables longtemps...	
<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> 
<p><b>6</b></p> <p>Suite à notre participation le 12 octobre 2019, à l'enquête réalisée, nous voulons avoir des précisions sur la destination inscrite sur le PLU.</p> <p>Nous souhaitons acheter un immeuble situé en zone UF rue Grétillet en vue d'y établir un lieu à usage culturel et culturel. Outre un temple protestant, ce lieu ouvert au public, permettrait l'enseignement du français langue étrangère à destination d'adultes et d'enfants, l'enseignement du chant et de la pratique instrumentale.</p> <p>Nous comprenons que le PLU n'interdit pas de pratiquer en zone UF des activités d'intérêt collectif et services publics. Nous voudrions savoir si au regard du PLU notre activité serait bien autorisée pour ces usages, dans ce lieu.</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation. En effet, le règlement de la zone UF d'équipements publics ou d'intérêt collectif permet les vocations décrites (sous-destination « autres équipements recevant du public »)</p>
<p><b>7</b></p> <p>Voici quelques observations sur le règlement prévu pour la zone UC. Les prescriptions sont faites dans le sens de la préservation du caractère pavillonnaire diffus. Toutefois, les nouvelles règles de hauteur de retrait et de constructibilité tendent à rendre la construction très compliquée voire impossible dans certaines situations. Il est raisonnable que le PLU se fixe comme objectifs de limiter les emprises aux sols et de d'augmenter les espaces végétalisés et de limiter l'imperméabilisation, mais empêcher partiellement ou complètement la construction, voir la démolition de l'habitat vétuste et sa reconstruction dans le respect de ces objectifs constitue un non-sens écologique, économique et social. Les prescriptions édictées tendent à limiter la construction et en particulier l'habitat collectif.</p> <p>L'application de ces prescriptions rend désormais très compliqué voire impossible un programme tel que celui développé dans l'opération du Coteau : les logements réalisés dans le cadre de ce programme dont la qualité et l'intégration sont remarquables et mises en avant dans le rapport de diagnostic de ce PLU ne respectent pas les nouvelles prescriptions en termes de hauteur et de retrait.</p> <p>Cela devrait à mon sens inciter les élus à repenser à l'adéquation entre les objectifs affichés et les conséquences</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation (à l'exception de ce qui est indiqué dans la réponse au courriel 2) en tenant compte des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet de PLU vise précisément la protection des quartiers pavillonnaires, de leur cadre de vie et de leur environnement (y compris la perméabilité des sols), justifiant des règles de constructibilité limitées, allant dans le sens d'un apaisement mais permettant néanmoins de nouvelles réalisations. La trame verte et bleue, les typologies de voiries, le niveau de services/infrastructures/équipements ont notamment été pris en compte pour élaborer et adapter ces règles.</li> <li>- De plus, des dispositions spécifiques sont intégrées pour les constructions</li> </ul>

Observations	Réponse EPT Grand Orly Seine-Bièvre
<p>des prescriptions du présent règlement, qui semblent aboutir à des situations absurdes d'un point de vue économique, social, urbanistique, voire en contradiction avec les objectifs recherchés.</p> <p>Je cite ci-après quelques situations qui devraient poser question sur la rédaction de ce règlement. Sur les règles de retrait :</p> <p>Les articles suivants précisent les reculs nécessaires par rapport aux limites de la parcelle</p> <p>UC-4.2. Les constructions doivent être implantées avec un recul* minimum de 5 m.</p> <p>UC-5.1. Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une des limites séparatives latérales.</p> <p>UC-5.3. Sur les terrains disposant d'un linéaire de façade de 8 m ou moins, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.</p> <p>UC-5.4. En secteur UCp, les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales en respectant les dispositions graphiques inscrites au plan réglementaire ci-contre.</p> <p>UC-5.5. En cas de retrait* en limite séparative latérale, les distances minimales à respecter sont calculées de la façon suivante :</p> <p>? Façade avec baies(s)* : la hauteur* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 8 m</p> <p>? Façade sans baie* : la moitié de la hauteur* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 2 m</p> <p>UC-5.6. Une construction implantée en limite séparative* ne pourra avoir un mur pignon dépassant 12 m de longueur totale, constructions existantes et extensions incluses, sans compter les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation* de construction existante*.</p> <p>UC-5.10. Le retrait* minimum des constructions par rapport aux limites de fond de terrain* est au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit (H) ou à l'acrotère le plus, avec un minimum de 8 m.</p> <p>Première remarque : la phrase n'est pas complète dans l'article UC 5.10. Par ailleurs, pour les articles UC5.5 et UC 5.10, la hauteur maximale à l'égout étant fixée à 7m dans la zone par l'article UC8.2, celle-ci est toujours inférieure au retrait minimal de 8m, ce qui interroge sur la rédaction de cette prescription.</p> <p>Seconde remarque : voici quelques cas où l'application de ces règles peut poser problème :</p> <p>Cas 1 : Parcelle rectangulaire de 240m2 de 8m de large (sur rue) et de 30 m de profondeur. La construction autorisée par le PLU est de 8m (largeur de la parcelle) sur 12 (longueur maximale de pignon en limite séparative) en RDC+ étage +comble, soit une surface maximale de plancher de 192 m2 (hors combles).</p> <p>Cas 2 : Une parcelle rectangulaire de 240m2 : 10m de large par 24 m de profondeur.</p> <p>La construction autorisée par le PLU est de 8m de large maximum, mais seulement 6,5 m si la construction comporte un étage. Sa longueur est-elle de 11 m maximum (retrait de 5m par rapport à la voie et retrait de 8m par rapport au fond de la parcelle). Ainsi la surface maximale de plancher autorisée dans ce cas est de 143 m2 (hors comble)</p> <p>Cas 3 : Une parcelle rectangulaire de 240 m2 : 20 m de large sur la rue par 12 m de profondeur est inconstructible en application des règles de retrait sur rue et en fond de parcelle. Autre exemple : si l'on considère une parcelle de 600m2 de 40 m de large par 15m de profondeur, la seule construction autorisée par le règlement (règle de retrait par rapport à la rue et par rapport au fond de parcelle) est une bande de 2m de profondeur sur 2 niveaux (et comble) de 36, 5 m de largeur, ce qui est correct sur le plan réglementaire, mais pas forcément heureux sur le plan urbanistique.</p>	<p>existantes afin de permettre leur évolution (rénovation, modification, agrandissement...) et notamment de lutter contre l'habitat vétuste, dégradé ou inadapté. Les constructions faisant suite à des démolitions sont également, de fait, possibles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les cas de figure 3 et 4 imaginés demeurent des cas théoriques plus ou moins réalistes pour des terrains situés en zone UC à dominante pavillonnaire à Vitry-sur-Seine. De fait, les contraintes réglementaires ont des effets directs sur la constructibilité des terrains. La réponse aux cas de figure 1 et 2 est donnée par la réponse précédente au courriel n°2.</li> </ul>
<p>8</p> <p>Pour les toitures végétalisées, il faut prévoir a minima 15 cm d'épaisseur de substrat pour que les plantes puissent grandir et jouer un rôle d'absorption de l'eau de pluie. Pour l'entretien des toiture terrasse végétalisée, il faut obliger la mise en place de robinet de puisage, sans quoi cela n'a aucun effet. Créer un classement suivant si c'est une toiture extensive (15 cm de substrat), semi intensive (26 cm), intensive (40 cm) et agriculture</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation en tenant compte des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant l'épaisseur de substrat des toitures végétalisées, l'EPT Grand-Orly</li> </ul>



Observations	Réponse EPT Grand Orly Seine-Bièvre
<p>urbaine (&gt;50 cm). Il faut prévoir l'obligation d'escalier pour accéder aux toitures semi-intensive, intensive et pour les toitures permettant une agriculture urbaine.</p> <p>Aspect extérieur des constructions et des clôtures Traitement des façades Il est écrit « Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures et leurs éventuels édicules techniques devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. », il faut rajouter « Ce principe est compatible avec la végétaliser les toitures terrasses, y compris la mise en place d'un jardin suspendu (toiture type intensive) ou d'une toiture dédiée à l'agriculture urbaine ».</p> <p>Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales Le premier article, il faut ajouter « ou la réutilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des WC ». Le second article, indiquer que le rejet des pluies courantes est interdit pour les logements, les gymnases, les écoles, les collèges, les lycées. Pour les autres types de bâtiment, il est possible d'y déroger en stockant l'eau pour une pluie type décennale.</p> <p>Obligation de réalisation d'aires de stationnement Normes de stationnement des vélos D'une manière générale, tous les bâtiments doivent être pourvu de stationnement vélo en nombre suffisant, y compris pour les bâtiments construits dans les zones naturelles. Bureaux, prévoir 2 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP, avec un minimum de 4 places de stationnement. Prévoir pour les commerces de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, un stationnement vélo différent que pour les artisans, prévoir 10 % de la capacité totale d'accueils du bâtiment en stationnement vélo, y compris en incluant les employés, avec un minimum de 5 places de vélos. » Pour la Restauration, prévoir « 10 % de la capacité totale d'accueils du bâtiment en stationnement vélo, y compris en incluant les employés, avec un minimum de 5 places de vélos. ». Equipements d'intérêt collectif et services publics, prévoir d'ajouter ceci « avec un minimum de 10 % de la capacité totale d'accueils du bâtiment en stationnement vélo, y compris en incluant les employés, avec un minimum de 5 places de vélos. » Ecoles primaires, il faut prévoir ceci : 1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 7 élèves. ». Etablissements d'enseignement supérieur et secondaire, il faut prévoir ceci : 1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 10 élèves. ».</p> <p>Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie Dans le 12ème article, il faut rajouter l'obligation que « les colonnes sèches ne devront pas dépasser des façades et devront être encoffrées ».</p>	<p>Seine Bièvre a fait le choix de rendre possible un choix plus large d'épaisseurs de toiture afin de garantir une pérennité des végétalisations adaptées à leur environnement. Le lexique prévoit ainsi 4 strates de végétalisation : 8cm, 15cm, 26 cm, ou 40 cm.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant le stationnement des vélos, les normes inscrites au projet de PLU, notamment pour le bureau, le commerce de détail, la restauration, et les équipements scolaires, répondent aux pratiques actuelles et tiennent compte des prescriptions et recommandations du Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF). Par ailleurs, ni Ile-de-France Mobilités ni le Département du Val-de-Marne n'ont demandé de rectification à ce sujet.</li> <li>- Plusieurs points ne relèvent pas directement du PLU et n'ont pas à être intégrés dans le règlement : précisions sur les jardins suspendus et l'agriculture urbaine ; réutilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des WC, qui nécessite des attestations d'hygiène non intégrées au dossier de permis de construire ; colonnes sèches (cf code de la construction).</li> </ul>
<p>9</p> <p>De nombreux logements sont vacants et ont des entrées murées dans la cité Moulin Vert. Pouvez-vous nous expliquer pourquoi les personnes qui partent ne sont pas remplacées / les maisons laissées inoccupées ? Une opération sur la cité du Moulin Vert est elle-en cours / prévue ?</p>	<p>Les remarques et interrogations formulées n'induisent pas de modification du PLU.</p> <p>Une réflexion est engagée sur ce secteur par son principal propriétaire (SAIMV), ce qui a pu se traduire à ce jour par le passage de la « pointe » de ce quartier d'un zonage UC à un zonage UD. Les projets ne sont pas tous définis à ce jour.</p> <p>L'inscription des parcelles évoquées en zones UC, UD, et UF, permet la réalisation de projets de démolitions/reconstructions ou réhabilitations concernant les maisons actuellement murées, en tenant compte des règles spécifiques de ces zones. Le passage de UC à UD des pavillons de la rue Georges Urbain, au niveau de la place Jean</p>

Observations		Réponse EPT Grand Orly Seine-Bièvre
		<p>de la Fontaine, doit en particulier permettre la construction de petits immeubles collectifs avec des commerces en rez-de-chaussée (linéaire commercial inscrit au zonage).</p> <p>Enfin, l'inscription d'une grande partie de la Cité Jardin du Moulin Vert en zone UCp doit permettre de conserver et de protéger ce patrimoine reconnu, y compris en retrouvant ses qualités urbaines, paysagères et architecturales d'origine.</p>
Observations		Réponse EPT Grand Orly Seine-Bièvre
10	<p>Lors du dernier PLU des nouvelles constructions d'immeubles collectifs tout le long d'une nouvelle sente "la sente des lilas" ont ouvert en deux, le bloc de cette grande partie du quartier du plateau, modifiant considérablement la zone de petits pavillons et parcelles végétales d'autrefois. Il est proposé dans cette révision, un classement de cette nouvelle partie en zone UD. De l'autre côté, le centre médical a lui aussi réaménagé ses équipements, il reste classé en UE. La seule zone qui n'a pas subi de déclassement concerne notre parcelle et celle mon voisin qui sont restées en zonage UC, 2 pavillons qui se retrouvent donc en inadéquation avec les autres aménagements de collectif. De rester sur cette classification va rendre quasiment impossible ou assez difficile des modifications pour corriger mon habitation de ce nouvel environnement frontal. Je souhaite donc être classé en UD et non en UC pour avoir les mêmes possibilités de règles de constructions et d'aménagements, si je voulais modifier mon pavillon.</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation en tenant compte des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien en zonage UC de cette parcelle et de la parcelle voisine, occupées par des pavillons, est cohérent avec le PADD, qui a pour objectif de préserver les quartiers pavillonnaires. Aussi, les autres pavillons du quartier sont en zone UC.</li> <li>- De plus, ce zonage associé au règlement n'empêche pas des travaux d'amélioration.</li> <li>- Enfin le propriétaire de la parcelle voisine a clairement exprimé son souhait de maintien en zone UC (cf observation n°23).</li> </ul>
11	<p>Pourquoi le dépôt pétrolier des Ardoines ne serait-il pas transformé, un jour, en parc ? Vitry doit voir loin et faire rêver : par exemple en transformant le plus gros danger des Ardoines - qui est aujourd'hui un site SEVESO seuil haut ! - en un grand parc paysager, symbole d'un futur quartier pour tous. Initier un tel projet démontrerait un engagement fort au moment où nous sommes tous, interrogés sur nos responsabilités sur le réchauffement climatique. Le propriétaire - qui est un fond d'investissement d'anglais (<a href="https://www.tdrcapital.com/what-we-do/">https://www.tdrcapital.com/what-we-do/</a>) - ne devrait pas être trop gêné vu les milliards d'euros qu'il gère...</p>	<p>Le zonage est modifié pour répondre à cette demande (et prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées. En effet, le départ du dépôt pétrolier est une volonté inscrite au PADD. Ce départ est un impératif et est acté par l'Etat, justifié par le risque technologique auquel il expose les habitants, salariés et autres usagers du site actuels et futurs. Il est nécessaire étant donné le risque technologique auquel il expose les habitants et les futurs habitants, salariés et usagers du site.</p> <p>Par ailleurs au regard, de la nécessité, inscrite au SDRIF, de réaliser un parc de rang régional d'au moins 5 hectares sur la commune, comme rappelé par les Personnes Publiques Associées, ce site pourrait effectivement faire l'objet d'une renaturation.</p>

	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>12</b></p>	<p>Pour le secteur de la ZAC Rouget de Lisle, est en train de se construire et se trouve confirmé par le nouveau PLU des constructions de part et d'autre de l'avenue des bâtiments R+8, avec des RDC d'hauteurs très importantes. Cela conduit à bâtir en entrée Sud de la ville un véritable "tunnel" à ciel ouvert, ce qui n'est pas favorable à l'objectif affiché de faciliter les liaisons inter quartiers. Quant aux sentes devant permettre des "coulées vertes" elles sont si exiguës qu'elles sont sans effet visuel et de plus celles existantes ne permettent pas un cheminement piétonnier. Merci à M. le Commissaire enquêteur de tenir compte de ma remarque.</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation. En effet, les règles inscrites pour le secteur Rouget de Lisle correspondent au projet de ZAC validée et soumis précédemment à enquête publique. De plus les retraits entre bâtiments neufs permettent de créer des percées visuelles et d'aménager des espaces verts (éco-connecteurs). Les nouvelles sentes de la ZAC Rouget de Lisle compléteront le réseau et permettront aux piétons, habitants, usagers de passer d'un quartier à l'autre.</p>
<p style="text-align: center;"><b>13</b></p>	<p>Est-ce que je peux construire un abri de jardin avec une dalle en béton de 12 m2 sur une parcelle classée en zone UC en cœur d'îlot ? L'article 13. 4 aliéna 4 de la zone UC du règlement écrit, ne prévoit pas que la possibilité d'implanter une construction légère implique le respect de la préservation de la végétalisation et du maintien en pleine terre cités au premier alinéa du même article. Une meilleure rédaction de l'article 13 4 en zone UC permettrait de résoudre cette question. Cordialement</p>	<p>Le règlement est modifié pour répondre à cette demande en apportant des précisions sur ce qui est considéré comme une construction légère.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>UC-13.7.</b> Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations démontables, et nécessaires à l'entretien du terrain. Il est autorisé un local maximum par terrain*, d'une emprise au sol* maximale de 5m<sup>2</sup> et d'une hauteur* totale n'excédant pas 2,50 m.</p>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>UC-13.7.</b> Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations démontables, <b>sans fondation ni dalle maçonnée</b>, et nécessaires à l'entretien du terrain. Il est autorisé un local maximum par terrain*, d'une emprise au sol* maximale de 5m<sup>2</sup> et d'une hauteur* totale n'excédant pas 2,50 m.</p>
<p style="text-align: center;"><b>14</b></p>	<p>Je suis Architecte avec mon client nous vous écrivons car nous avons pour projet de réaliser une petite opération sur un terrain rue Watteau. C'est un projet pour lequel nous essayons depuis mars</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation. En effet de telles adaptations impacteraient de nombreuses parcelles et pourraient</p>

2018 de déposer un permis de construire mais dont nos courriers sont toujours restés en attente du fait de l'instruction du nouveau PLU. ( en pièce jointe copie de la charte envoyée en mars 2018 et du courrier qui a suivi en décembre 2018 ).

Le terrain se situe en zone UC à quelques mètres seulement de la zone UB et UP4 qui autorisent des constructions plus denses.

Nous avons proposé, courant de premier semestre 2018, un projet à la ville dans le but de s'insérer dans une logique de transition de la densification entre le tissu pavillonnaire de la zone UC et le tissu dense des deux zones précitées. Le projet avait été plutôt favorablement accueilli par la ville de par son architecture, ses volumétries s'adaptant au terrain accidenté tout en créant ainsi une transition douce entre les zones. Accueil partagé par les voisins à qui nous avons présenté également le projet dans un souci de bonne entente et de transparence.

Cependant, malgré tous ses éléments favorables, nous n'avons jamais eu de retour concret pour notre projet, ce pourquoi j'ai moi-même participé à certaines réunions de concertation dans l'espoir de pouvoir avoir davantage de réponses.

- A la lecture du projet de PLU, nous avons plusieurs remarques :
- Tout d'abord, il semble qu'entre la zone UC et la zone UB, la transition envisagée permette tout de même de construire un immeuble de 25 mètres de haut (R+7 en zone UB) à côté d'un immeuble de 10 mètres de haut (R+2 en zone UC), soit plus du double. Malgré le fait, qu'une disposition particulière vienne contraindre les constructions de la zone UB à avoir une hauteur diminuée de 3 mètres, il est donc tout à fait possible de construire un immeuble de 22 mètres de haut à 11 mètres de distance d'un terrain en zone UC pouvant contenir un R+1+Combles. Nous trouvons que la transition est plutôt « brutale » et que les terrains proches de la zone UC devrait avoir la possibilité d'être densifiés davantage afin de créer une réelle transition.
- De plus, le découpage en « lanières » ou « dent creuse », permet à certains terrains de la zone UP4 de se retrouver face à des terrains de zone UC (ce qui est notre cas et celui de notre voisin), soit une hauteur de 31 mètres par rapport à une hauteur de 10 mètres ce qui porte la différence à plus du triple de hauteur. Nous comprenons que la ville est en perpétuelle évolution et que les zones proches de transports en commun doivent se densifier cependant vous conviendrez que nous ne comprenons pas pourquoi une telle différence est autorisée et pourquoi aucun article ne prévoit la densification de la zone UC afin d'obtenir cette transition dite « douce » entre un tissu urbain pavillonnaire et un tissu urbain très dense.
- Par ailleurs, il est autorisé dans le secteur UC, les constructions de maximum 7 mètres à l'égout du toit avec un recul obligatoire d'1,50 mètre pour le dernier niveau afin d'arriver à 10 mètres. Ce recul est-il réellement nécessaire sur rue, car il ne correspond à aucun des codes architecturaux existant actuellement dans la zone. En effet, il est tout à fait logique d'imposer ces retraits en limite séparatives pour éviter de créer des murs haut par rapport aux voisins, mais sur rue, cela exclut totalement la possibilité de faire des façades pignons qui pourtant sont déjà en retrait (obligatoire) depuis la voirie
- Enfin, notre dernière remarque concerne les espaces de pleine terre qui dans la zone UC doivent représenter 50% de la superficie du terrain contre 20% dans la zone UB. Dans le même esprit que nos précédentes remarques, la transition sera d'autant plus « brutale » que nous passerons d'un tissu pavillonnaire avec des respirations entre les constructions permettant des points de vue vers des cœur d'îlot végétalisés à une urbanisation dense occupant la quasi-

rompre l'équilibre général du territoire, inscrit dans le PADD, notamment l'apaisement de la constructibilité des quartiers à dominante pavillonnaire, l'ambition d'une trame verte et bleue, l'adéquation avec les services et équipements publics communaux (notamment scolaires), y compris pour permettre une densification forte de la zone UC aux abords des zones UB et UP.

Par ailleurs, l'unité foncière citée est proche des zones UB et UP mais ne les jouxte pas directement et ne pourrait donc pas bénéficier de ces ajustements.

	<p>totalité des unités foncières.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vous l'aurez compris, nous estimons que la zone UC, malgré qu'elle soit à juste titre fortement contrainte car pavillonnaire, nécessiterait tout de même d'avoir une zone de transition cohérente permettant de s'adapter à l'échelle des constructions qui vont émerger dans les zones limitrophes et ainsi lier la zone UC avec les perspectives d'évolution de la ville.</li> </ul> <p>En espérant que vous tiendrez compte de nos remarques Vous souhaitant bonne réception</p>	
15	<p>Depuis juin dernier un aménagement de hangar est conduit en dépit du bon sens . Avant même la date d'enregistrement du permis de construire, mr TENOUTIT Medhi lâchait sa benne de camion sous nos fenêtres ; un pavillon ; et celles de l'immeuble du même numéro 59 avenue Danielle Casanova ; au risque de faire tomber le chapiteau ancien du portail de rue qui sert d'entrée à tous les locataires ; 4 étages d'appartements. En enquêtant auprès de la publicité foncière départementale de Créteil, j'ai appris que le vendeur du hangar abandonné depuis 15 ans : mr MACHECOURT Lucien n'a jamais déclaré cette acquisition aux services départementaux. Il a revendu en mai dernier sans en aviser la copropriété de l'immeuble et moi-même. De plus de l'amiante est signalé sur la vente antérieure de 2003 LACHERY à MACHECOURT. Je l'ai dit de vive voix aux ouvriers en tenue short et torse nu cet été -canicule- qui travaillent de 8h du matin à 20h le soir en tapant dans la coquille vide de ce hangar. Mr Zminka responsable du cadastre de Vitry est venu faire des clichés de ce hangar en très mauvais état où doivent loger X personnes, aucune explication du propriétaire. Nous avons signalé tout cela depuis juin 19 . Des vis de soutien dépassent dans notre propriété après un élargissement des soupiriaux laissés ouverts sur notre jardin. Mr MACHECOURT en 2007 avait ouvert sans mon accord une baie vitrée sur mon jardin en détournant les plans anciens de Mr LACHERY -1993_ qui occupait les 2 lots : pavillon qui m'appartient et Hangar , il était chauffagiste . Les voisins et co-propriétaires sont tous hostiles à ces travaux qui laissent la petite cour et le local poubelle déjà débordant dans un état de gravats et poutres plus amiante à l'air libre. Toutes les règles sont bafouées et la suite laisse augurer le pire. Ce mr TENOUTIT est chez lui et les autres subissent. Cela n'a que trop duré. Avec nos salutations distinguées, Monsieur, et que justice se fasse. Mme Pham Thi ,Mme Roulet, MRS Duverger, Tavarès, Antonucci , Mr Langlois</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation qui est hors champ de compétence du PLU.</p>
16	<p>Pour mémoire, EDF est propriétaire sur la commune de Vitry sur Seine d'une trentaine d'hectares de terrains sur lesquels sont implantés deux turbines à combustion en cours d'exploitation ainsi que les installations de l'ancienne centrale thermique mise à l'arrêt définitif au printemps 2015 et qui doivent être démantelées dans les prochaines années.</p> <p>Trois points majeurs ont attiré notre attention sur le projet de PLU, car ne correspondant pas au souhait d'EDF.</p> <p>Ainsi, les évolutions souhaitées par EDF sont les suivantes :</p> <p>1. Permettre la cohérence du projet de PLU arrêté avec les dispositions réglementaires des ICPE applicables à la déconstruction de l'ancienne centrale thermique</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification concernant l'installation ou le démantèlement d'ICPE. Celles-ci ne sont pas interdites par le règlement de la</p>

Au titre de ses obligations réglementaires des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), EDF doit démanteler l'ensemble des installations de l'ancienne centrale thermique. A la lecture du projet arrêté du PLU, des interrogations subsistent quant à la compatibilité des activités générées par ce démantèlement et l'utilisation du sol prévu dans le zonage UFi.

Par ailleurs, si le bâtiment de la centrale thermique EDF ne présente pas d'intérêt particulier, selon l'annexe 7 Patrimoine Remarquable, « les cheminées auxquelles elles se raccordent constituent par leur hauteur (120 m) et leur emplacement un repère urbain important marquant le paysage et rappelant l'importance des installations de production d'électricité dans l'histoire de la ville ». Du fait de cette protection, il n'apparaît pas possible de démolir les deux cheminées (article UF-10). Nous souhaitons alerter sur les risques importants que représente le maintien de cheminées hors d'usage pour la sécurité des ouvrages et des personnes à proximité. En effet, des expertises préalables ont pu mettre en évidence une accélération des fissurations, et un phénomène de carbonatation des bétons qui dépassifie les armatures (possible cancer du béton) provoquant la chute d'éléments pouvant impacter la sécurité des personnes. EDF estime que ces cheminées ne sont pas réparables en l'état et que même de gros travaux très coûteux (plus de dix millions d'euros) ne pourraient que diminuer le risque sans l'écarter. Sans compter qu'en raison de leur proximité avec les bâtiments usines et de leur très grande hauteur, elles menacent les opérations de déconstruction de ces bâtiments, abattus à l'explosif, qui impacteront la zone sur laquelle sont les cheminées. Il s'avère donc impossible de déconstruire les bâtiments usines si les cheminées sont encore présentes. EDF demande que l'utilisation du sol et les activités autorisées dans la zone UFi soient compatibles avec les opérations de démantèlement telles que prévues par EDF au titre de la législation sur les ICPE. EDF demande également que les cheminées soient sorties de l'inventaire du Patrimoine Remarquable, en annexe du règlement, afin de permettre leur démolition intégrale.

2. Créer un nouvel accès au site de production électrique et énergétique d'EDF à partir du quai Jules Guesde à la place de l'emplacement réservé C100 afin de maintenir la vocation industrielle de son site.

Dans le projet arrêté du PLU, sont prévus des emplacements réservés pour voirie, et notamment l'élargissement du quai Jules Guesde (sud) (confer plan C100). La centrale EDF, mise en post-exploitation depuis 2015, a commencé sa phase de démantèlement.

Dans le cadre actuel du démantèlement, EDF demande la possibilité d'accéder à ses installations par le quai Jules Guesde. Par ailleurs, cet accès a vocation à devenir pérenne afin d'assurer au site son caractère industriel de production électrique et énergétique.

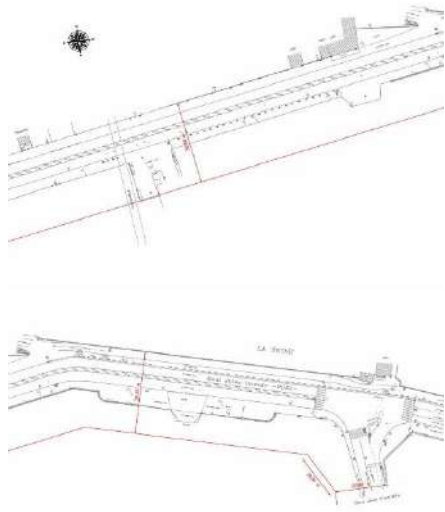
En effet, la libération du parc à charbon par EDF pour sa reconversion économique ainsi que la création de l'axe Nord-Sud (nouveau cours urbain sur le schéma de l'OAP du secteur des Ardoines) nécessite en contrepartie pour EDF de disposer d'un nouvel accès à l'est de son site suffisamment dimensionné pour permettre aux véhicules d'accéder en toute sécurité aux installations sans rogner davantage sur son foncier. Il est indispensable de créer une voie d'accélération et décélération pour permettre l'accès de camions notamment, sans entraver la fluidité de circulation sur le quai Jules Guesde.

zone UFi.

Le règlement est modifié pour permettre la démolition intégrale des cheminées repérées à l'inventaire du Patrimoine : l'article UF.10-1 est complété en autorisant les démolitions totales à condition de justifier d'une situation de péril ou d'insalubrité. En revanche, l'inscription à l'inventaire est maintenue.

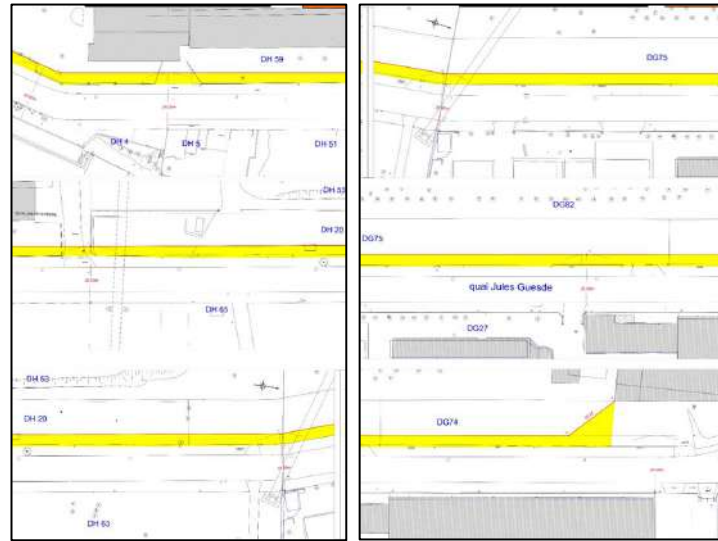
Pour permettre la création d'un nouvel accès au site de production électrique depuis le quai Jules Guesde, le tracé de l'ER C100 est ajusté à 20 m de large au lieu de 32 m (zonage et annexes relatives aux emplacements réservés).

<p>Le département du Val de Marne est propriétaire d'une bande de terrain entre le quai Jules Guesde et les terrains EDF mais la commune de Vitry sur Seine bénéficie de cet emplacement réservé. Depuis de nombreuses années, avec la perspective de l'arrêt définitif de la centrale thermique, EDF a mené de nombreux échanges avec la Mairie, l'EPA ORSA, le territoire afin d'envisager le futur de ces terrains. EDF a toujours indiqué souhaiter se porter acquéreur de ces parcelles pour mener à bien un nouveau projet industriel.</p> <p>En conséquence, EDF demande que ce projet de PLU reflète ces échanges et rende possible cette acquisition. La libération des terrains d'EDF pour la création de l'axe Nord Sud fait partie de cette vision d'ensemble partagée.</p> <p>3. Modifier certaines orientations de l'OAP du secteur des Ardoines.</p> <p>La présentation de l'OAP du secteur des Ardoines figurant dans le rapport de la justification des choix retenus (point 2.4.1 – page 20) interroge EDF quant aux orientations retenues sur deux points :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au-delà du nouveau cours urbain « Nord-Sud » largement planté qui va scinder les terrains d'EDF en deux parties, certaines orientations annoncées devraient être plus ouvertes notamment s'agissant de l'implantation d'un nouveau moyen de production verte qui correspondrait à un cycle combiné gaz. Nous vous prions de noter que le type de moyen de production d'électricité qui pourrait être développé sur le site de Vitry après démantèlement des installations dépendra du contexte énergétique, des évolutions technologiques et des contraintes réglementaires qui s'imposeront à EDF à cet horizon de temps. En conséquence, EDF souhaite que l'OAP du secteur des Ardoines soit corrigée quant à sa mention d'un site de production verte. Il conviendrait de mettre uniquement « site de production d'électricité ». Par ailleurs, comme rappelé au point 2, le maintien de voies d'accès suffisamment dimensionnées est essentiel pour maintenir la vocation industrielle du site, de même que le site devra pouvoir s'étendre sur une vingtaine d'hectares pour installer un nouveau moyen de production ;</li> <li>▪ - Sur la création du Parc des Berges au sud, en-dessous des deux turbines à combustion exploitées par EDF, il faudra prendre garde aux dimensionnements du parc pour respecter les distances de sécurité du fait de la proximité de cette installation classée.</li> </ul> <p>Enfin, d'une manière plus générale, il est fait état dans les divers documents du rapport de présentation de la friche d'EDF. EDF souhaite que le terme « friche » soit remplacé par le nom « terrains » ou « parcelles d'EDF ». Aucun terrain d'EDF n'est laissé à l'abandon justifiant ainsi le terme de friche. Par ailleurs, ces terrains riches de biodiversité ne sont pas identifiés dans les documents.</p> <p>Par supposition EDF pense que ces terrains correspondent au futur Parc des Berges identifié dans l'OAP du secteur des Ardoines mais il aurait été utile de les localiser précisément.</p>	<p>Concernant l'implantation d'un nouveau moyen de production d'énergie, la légende du schéma de l'OAP est ajustée pour étendre les possibilités : « site de production d'énergie non fossile » au lieu de « site de production d'énergie verte », en cohérence avec l'ambition du PADD du PLU.</p> <p>Le projet de PLU ne prévoit pas de parc sur ce site, mais l'évolution des projets d'aménagement sur ce site se poursuivront dans le respect des distances de sécurité des turbines.</p> <p>Sur la forme, l'expression de « friche » est remplacée par « terrains » ou « parcelles » dans le rapport de présentation.</p>
<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>UF-10.1.</b> La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite.</p>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>UF-10.1.</b> La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite.</p>



zoom ER C100 arrêté

En cas de situation de péril ou d'insalubrité avérée, une démolition totale peut-être autorisée.

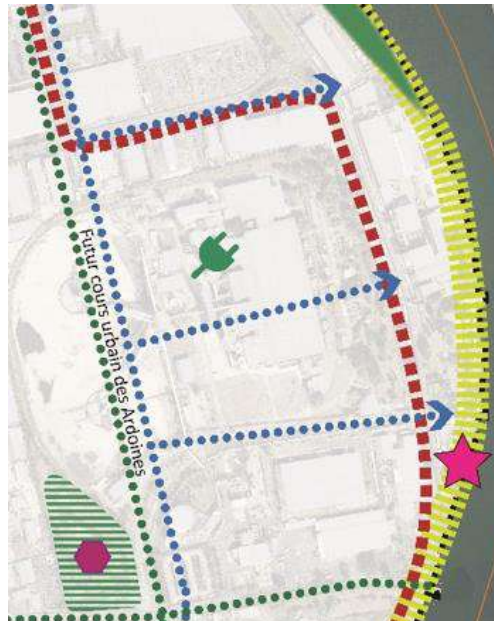


zoom ER C100 pour approbation



Extrait schéma OAP arrêté

Implantation d'un site de production d'énergie verte



Implantation d'un site de production d'énergie non fossile



		Extrait schéma OAP pour approbation
17	<p>STOP au bétonnage trop c'est trop surtout avec 40% de logements sociaux dans chaque construction !!! C'est irresponsable !!.</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation. En effet, le règlement traduit règlementairement les orientations du Plan Local de l'Habitat et du PADD.</p>
18	<p>1- Déplacer le centre pétrolier de la zone industrielle ARDOINES qui présente un grave danger pour la population de plus nouvelle gare à proximité ça craint 2- Respecter les hauteurs des bâtiments voir sur RD5 trop de bétonnage , espaces verts invisibles 3- Sécurité route , voire dans quel état sont nos routes, des trous, vagues,etc.... 4- Plus de commerces actuellement trop de bri a brac depuis des décennies. 5- Développer le commerce BIO avec les producteurs du 94 et circuits courts 6- Faire respecter la tranquillité des habitants dans les quartiers, trop de rassemblements et de divagation en tous genres cela nuit pour l'installation de commerces, entreprises, ou profession libérale. 7- Démolir les bâtisses qui ne peuvent pas être réhabilitées et créer des espaces verts. 8- Primordiale avoir un commissariat qui réponds aux attentes de la population avec des moyens et du matériel 9- Avoir un espace Populaire Salle des Fêtes accessible à tous. 10- Plantation d'arbres la ville en manque cruellement, plan climat, Canicule ils ont un enjeu majeur</p> <p>11-Un bureau de poste accueillant sur le 8 mai 1945 voir dans quel état extérieur très sale à proximité du nouveau centre nautique. 12- Stationnement manquant en cause trop d'habitation et sur AMPERE parking fermé ce qui génère des ventouses et intrusions sur les groupes d'habitations du secteur- OPH- VALOPHIS-HABITAT. Interdire le stationnement des camions sur la rue du 10 juillet 1940 13- Recomposer le fonctionnement du marché sur le mail du 8 mai 1945 et trouver une solution pour le stationnement les jours de marchés. (mardi, jeudi et dimanche) ou le déplacer aux Ardoines- Plus grand, plus spacieux, nouveaux commerçants. 14- Eclairage public pourquoi ne pas adopter le solaire à certains endroits du quartier.</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification particulière suite à ces observations.</p> <p>1-Le zonage modifié répond à cette observation (cf réponse à l'observation n°11)</p> <p>2-Cf réponse à l'observation n°12.</p> <p>3-Observation hors champ de compétence du PLU</p> <p>4 et 5- Le plan d'action commerces décidé par les élus est traduit dans les outils règlementaires PLU (linéaires de commerce associées à une liste de commerces admis).</p> <p>6, 7, et 8- Observations hors champ de compétence du PLU</p> <p>9-La salle Marcel Paul a ouvert dans l'enceinte EDF. De plus, les salles polyvalentes sont des sous-destinations admises dans toutes les zones. Enfin, la révision crée une zone UE dédiée aux équipements publics.</p> <p>10-Cette observation conforte les nouvelles protections d'arbres remarquables et des linéaires d'arbre. Une étude sur les îlots de fraîcheur et de chaleur est en cours.</p> <p>11, 12 et 13- Ces observations confortent « l'OAP 8 mai 45 » et le projet d'ensemble du Cœur de Ville.</p> <p>14-Observation hors champ de compétence du PLU</p>
19	<p>De nombreuses constructions sur Vitry sur seine se sont essentiellement concentrées sur Vitry Sud. Au Moulin Vert, les habitants se sentent un peu délaissés car il n'y a aucun programme de proposer depuis de nombreuses années. Sur la place de Jean de la Fontaine, de nombreux pavillons sont murés. Pourrait-il y avoir une opportunité de projet immobilier à cet endroit ou à proximité à court terme ? Nous (car nous sommes nombreux) souhaiterions qu'il y ait des projets de construction d'appartement sur le Moulin Vert (hors HLM) car nous sommes attachés à ce quartier et nous espérons que Monsieur Le Maire ainsi que son équipe se mobiliseront afin que nous soyons entendus.</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation (cf réponse à l'observation n°9)</p>

20	<p>Parcelle Metro France :</p> <p>Le propriétaire alerte le commissaire enquêteur sur la nécessité de laisser suffisamment de souplesse et de marges d'évolutions dans les adaptations urbaines afin de permettre à l'activité commerciale en place de Metro France (utilisateur) de se restructurer et de se moderniser tant pour ce qui est des surfaces de vente que des stationnements ou des aires de livraison, notamment par le passage en UFc en zonage UB.</p> <p>Cette modernisation du site sera effectuée dans une optique d'amélioration des usages, d'évolution de l'entrepôt Metro France vers les dernières réalisations effectuées par le Groupe en Ile-de-France, ceci dans une optique d'ergonomie mais également de développement de l'emploi sur site.</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation en tenant compte des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement de la zone UFc autorise une restructuration des surfaces de vente et des aires de stationnement ou de livraison dans le cadre du développement d'un projet à vocation économique (activités, bureaux, artisanat, commerce...).</li> <li>- Ce zonage en zone UFc, répond aux objectifs du PADD de maintenir et développer les activités économiques et l'emploi sur le territoire communal.</li> </ul>
21	<p>Projet immobilier non conforme au PLU zone UCI.</p> <p>Lettre en PJ concernant le projet de construction d'un atelier et espace de stockage au 18 place des martyrs de la Déportation (Perez-Morelli)</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation concernant un permis de construire non délivré (hors champ de compétence du PLU)</p>
22	<p>Bonjour,</p> <p>Voici en pièce jointe mes remarques et suggestions concernant le projet de PLU 2020 de Vitry. Je me tiens à votre disposition pour commenter et argumenter mon document</p> <p>Respectueuses salutations</p> <p>Alain Afflatet</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Document associé</p> <p>_____</p> <p><b>Remarque générale :</b></p> <p>La ville souffre de plusieurs déséquilibres :</p> <p><b>-Le manque d'emplois</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Actuellement seulement 25000 sont offerts alors qu'il faudrait pour obtenir un ratio social/économique offrir 35 à 38000 emplois.</li> <li>- Alors que le taux légal pour les logements sociaux est de 25%, le projet s'obstine à maintenir ce taux pour Vitry à 40%, ce qui accentue les déséquilibres aussi bien pour le budget de la ville que pour l'offre commerciale et ne favorise pas l'installation de nouvelles familles d'un panel plus large pour favoriser une véritable mixité.</li> </ul> <p><b>-Les trames vertes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le projet de PADD (page 24), un plan de cheminement nous est présenté pour l'ensemble de la ville auquel nous pouvons adhérer.</li> </ul> <p>Or dans l'application, nous prendrons comme exemple la trame qui descend du parc départemental des Lilas en direction de la gare RER par la rue Watteau.</p> <p>Au carrefour de la rue Watteau et de la D5, des permis de construire ont été délivrés pour des bâtiments de grande hauteur qui interdisent l'élargissement des rues Watteau et Anselme Rondenay permettant ainsi le développement d'une véritable trame verte.</p> <p><b>Le projet de PLU qui nous est proposé amène plusieurs remarques à savoir :</b></p> <p><b>ZONE DE PROJET (UP)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur le plan général, le projet exclut plusieurs zones dans son étude, principalement les zones</li> </ul>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à ces observations en tenant compte des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>-</li> <li>-</li> <li>-</li> <li>- Sur le manque d'emplois, l'observation conforte le PADD qui identifie le besoin d'1 actif pour 1 emploi et qui se traduit par des outils réglementaires (zonage UF, UFc notamment)</li> <li>- L'objectif de 40 % de logements locatifs sociaux indiqué au PADD et transcrit dans les outils réglementaires vise une mixité sociale.</li> <li>- Le schéma de la trame verte et bleue page 24 du PADD n'est pas un plan de cheminement et doit être interprété comme schématique et à l'échelle de toute la Commune. Il est notamment traduit dans l'OAP de La ZAC Rouget de Lisle par des exigences d'aménagements paysagers.</li> <li>- Concernant les périmètres de la zone UP, il convient de rappeler la façon dont elle a été définie. En effet, celle-ci intègre les ZAC en cours de réflexion ou de réalisation, donc en projet, et exclut celles finalisées depuis le PLU 2013, et dont le zonage 2019 s'inscrit dans la logique de leur typo-morphologie urbaine. C'est le cas de la ZAC du Port-à-l'Anglais et du quartier Concorde Stalingrad, réalisées depuis (ZAC clôturées par délibération) et donc inscrites dans le projet de PLU, en zones urbaines correspondant à leurs formes bâties. Les parcelles correspondant à des activités économiques qui ne sont pas situées en ZAC sont quant à elles, classées en zone UF (ou UFc) car il s'agit d'y maintenir et</li> </ul>

d'activité qui seraient « pourvoyeurs d'emplois » si elles étaient réaménagées, à l'exemple de villes voisines (Créteil, Alfortville).

- o Port à L'anglais entre la gare centrale et la seine
- o Entrée de ville en bordure de la seine à la limite de Ivry
- o Entrée Nord le long de la D5
- o Entrée Sud le long de l'A86
- o Entrée Ouest au moulin vert

#### **ZONE HABITATION (UC)**

- Dans ces zones, le taux de pleine terre a été relevé de 40% à 50%. On peut y adhérer, afin de préserver et d'augmenter les zones végétalisées et de lutter contre les îlots de chaleur. Cependant ce taux peut se justifier, s'il ne se cumulait pas avec d'autres contraintes.

- o Interdiction de construire au-delà de 20 m à partir de la rue.  
Cette contrainte pourrait se limiter à des terrains d'une surface inférieure à 800/1000m<sup>2</sup>.  
Limitation de la hauteur à 10 m soit R+1 alors que dans certains quartiers les hauteurs sont de fait à R+2 et 12m. Ce qui permet de construire 1 à 3 logements répondant ainsi à la recherche de densification en région parisienne, sans casser les équilibres environnementaux.

- o Obligation de conserver un logement de 60 m<sup>2</sup> en cas de division d'un pavillon en appartement sous prétexte de lutter contre le logement insalubre. Il serait plus judicieux de limiter une surface minimum de chaque appartement (ex studio 20 m<sup>2</sup> mini, T2 30m<sup>2</sup>, etc...), et surtout de contrôler les constructions et autres divisions qui se font sans permis de construire et ne respectant aucune règle.

#### **ZONE HABITATION (UD)**

- Dans cette zone le taux de pleine terre est passé à 20%. Proportionnellement ce taux est en contradiction avec le taux des zones UC car les zones UD accueillent beaucoup plus d'habitants au km<sup>2</sup>. Ce faible pourcentage aggrave le ratio espaces verts / nombre d'habitant dans les zones UD. D'autre part l'application d'un taux inférieur est contradictoire avec les arguments développés pour maintenir et augmenter les surfaces vertes, et lutter contre les zones à effets de serre.

**En conclusion retenir le même taux de pleine terre pour les zones UC et UD aurait certainement du sens.**

#### **Autres remarques :**

La révision du PLU ouvre pour le Maire d'un droit de « sursoir à statuer ». Nous avons observé que ce droit n'a pas été utilisé dans cette période. De plus, nous avons pu observer une certaine précipitation dans la délivrance de permis, et nous citerons deux exemples :

- Angle rue du progrès/ rue Malleret Joinville, ou un permis de construire d'un immeuble en zone UC à la limite d'une zone UD, sans respecter les règles et dénaturant l'aspect de cette rue pavillonnaire.
- Rue Edouard Tremblay : délivrance d'un permis de construction d'un bâtiment de 65 logements à place de 3 pavillons, en ne respectant aucune règle correspond à la zone UC.

développer l'activité. C'est le cas notamment à l'ouest du Moulin Vert, au nord de la RD5, dans le quartier Blanqui en limite d'Ivry-sur-Seine.

- L'objectif de la bande de constructibilité de 20 m à compter de la voie en zone UC, en réponse au projet de PADD révisé, permet de respecter l'identité urbaine des quartiers, de limiter la densification en cœur d'îlot et de traduire les objectifs de continuité de la trame verte et bleue. Ainsi cette bande de constructibilité se justifie quelles que soient les dimensions du terrain, pour maintenir des espaces verts significatifs en cœur d'îlot et conserver un cadre de vie paysager.
- La règle de contrôle de la taille des logements ne peut plus exprimer une taille d'appartement en m<sup>2</sup> depuis la jurisprudence du Conseil d'Etat du 30/03/2018. Le projet de règle « pour toute opération visant à créer 3 logements et plus (y compris le logement d'origine), 60 % des logements de l'opération doivent comporter au moins 3 pièces chacun » permet néanmoins de limiter les divisions de logements et la création de tout petits logements. Cette règle va donc déjà partiellement dans le sens de la demande, en exprimant une taille minimale pour les logements résultant de divisions.
- En zone UD, le taux de pleine terre a déjà été augmenté : 20 % dans le projet au lieu de 10 % au PLU de 2013. Cette règle permet de maintenir une surface non imperméabilisée, favorable à la santé, aux îlots de fraîcheur, à la végétation et à la biodiversité (enracinement plus profond et bonne circulation hydrique des sols).
- De plus, à cette exigence minimum de pleine terre, s'ajoute le maintien de la protection d'espaces verts communs résidentiels. Le coefficient est donc établi raisonnablement au vu de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation et de la trame verte et bleue du PADD.
- Il est également à noter que la typologie et l'occupation des terrains sont très différentes en zone UD et UC. Enfin, les propriétaires en zone UD (des bailleurs, des copropriétés...) peuvent avoir des besoins de reconfiguration des espaces libres sur leur terrain (densification, réorganisation du stationnement, locaux d'usage collectif pour containers de déchets ménager ou vélos...), répondant notamment aux objectifs du PLH, et qui justifient un tel taux d'espace vert de pleine terre. Pour ces raisons, la ville ne souhaite pas modifier la règle arrêtée.

Quelques points détaillés :

OBSERVATION	DEMANDE
<p>Avenue du colonel Fabien -Entre la Rue Dalou et la rue Edouard Tremblay. et Rue de Choisy -Entre la rue 8 mai 1945 et la rue Broussais et Rue Julian Grimau -Entre la rue verte et la rue Armangot</p>	
<p>La classification de ces sections de rue en zone UC ne correspond pas à l'existant, ni même à l'évolution nécessaire des quartiers. Ces parties de rue sont bordées de commerce et de construction R+2 et R+1, voir plus pour la rue Julian Grimau Le fait de classer ces sections en zone en UC1 soit R+1, limite l'évolution souhaitable de l'activité économique vers une augmentation de commerce de proximité.</p>	<p>Classer ces zones en UC1 avec des constructions en R+2 et 12 mètres, et 40% de terre pleine pour permettre le développement économique nécessaire à l'évolution indispensable des quartiers</p>
<p><b>Quartier Moulin Vert</b> <b>Place de la Fontaine rue des 3 Frères Mimerel</b></p>	
<p>Cette place au centre d'un « village classé » de pavillons est bordé d'un côté par un bâtiment de 3 étages avec au RDC des petits commerces. A l'angle des rues « contes de fées et Georges Urbain » des pavillons sont murés, et initialement cette zone était classée UC1p, dans la dernière version, cette zone se transforme en UD laissant la possibilité de construire des immeubles de 6 étages.</p>	<p>Il serait souhaitable pour renforcer le rôle de « centre village » de la place de classer cette zone en UC1 avec des constructions en R+2 et 12 mètres, et 40 % de terre pleine pour permettre le développement économique nécessaire à l'évolution indispensable des quartiers et créer ainsi une zone de transition afin de ne pas dénaturer la personnalité et l'histoire de ce quartier</p>
<p><b>SECTEUR OAP ROUGET DE LISLE</b></p>	
<p>2.4.6. Page 32 Le projet le long de la RD5 prévoyait des constructions moins hautes et moins serrées. sic « Les futures constructions doivent s'implanter en recul et les marges doivent être végétalisées »... « Les orientations intègrent un épannelage progressif, avec des hauteurs plus importantes à l'ouest qu'à l'est et des rattrapages possibles. Elles permettent des transitions douces adoucies entre les futures constructions élevées et les constructions basses existantes ou à venir en frange. »</p>	

- L'usage du sursis à statuer n'a été possible qu'à compter du 10 avril 2018, date du débat au Conseil territorial sur le PADD du PLU révisé. Le non usage du sursis à statuer a été proportionné et justifié au vu des projets et de leur impact.
- La demande d'augmentation de la hauteur (à 12 m au lieu de 10 m) dans l'avenue du colonel Fabien (entre la rue Dalou et la rue Tremblay) n'est pas justifiée. Le quartier est à dominante pavillonnaire.
- La demande de réduction de la hauteur à 12 m et du reclassement en zone UC des parcelles à l'angle rue Georges Urbain / rue des contes de fées (au lieu de zone UD où 16 m est autorisé) ne correspond pas aux besoins du quartier. Le linéaire commercial inscrit au plan de zonage à ces adresses vise l'implantation de nouveaux commerces dans le quartier. La transition avec les immeubles déjà existant (rue Mimerel par exemple) sera donc possible.
- la citation de l'OAP Rouget de Lisle écrite dans l'observation est inexacte et ne correspond pas au texte de l'OAP qui a été proposé dans l'enquête publique ; qui est le suivant pour ce qui concerne la diversité des épannelages, et qui est resté dans les mêmes termes qu'en 2013 :  

« La diversité des hauteurs doit permettre de créer une animation du linéaire bâti le long des rives de la RD5 et d'intégrer le projet dans les tissus urbains environnants aux morphologies variées.  
Du nord au sud, l'emprise importante de la RD5 doit être accompagnée par des constructions hautes. Toutefois, la hauteur des constructions doit être différente d'une construction à l'autre pour créer une modulation dans l'épannelage s'établissant globalement entre R+2/3 et R+8 (voir schéma après), avec des hauteurs différentes d'une construction à l'autre. Ponctuellement des constructions comportant moins de niveaux, y compris en simple rez-de-chaussée, doivent être intégrées.  
D'est en Ouest, la hauteur des constructions s'abaisse progressivement dans la profondeur des îlots depuis l'avenue Rouget de Lisle pour atteindre des hauteurs plus basses le long de la rue Constant Coquelin et de la rue Raphaël en lien avec le tissu voisin. »

23	<p>Bonjour, La révision du PLU de la commune de VITRY SUR SEINE prévoit pour ma parcelle située au 33 Bis rue Verte et celle de mes voisins située au 33 rue Verte le reclassement en zone UC c'est-à-dire en "Zone résidentielle à dominante pavillonnaire". Ceci me convient parfaitement. Cordiales salutations,</p>	Prends acte. Cette observation va à l'encontre de l'observation n°10.
24	<p>Je vous adresse l'observation suivante, le changement de la taille d'accès d'un terrain qui être constructible qui passe de 3,5M à 4M rend de facto mon terrain complètement non constructible. Il s'agit de la parcelle AR 138 sise au 11 rue Lecocq. En effet, j'ai un accès de 3,5m (voir cadastre en PJ ). Pourriez-vous tenir compte des cas antérieurs à l'adoption de cette modification s'il vous plaît. Bien cordialement,</p>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation. En effet, les articles UC-16.2 et UC-16.6 n'exigent pas une largeur minimale de 4 m pour rendre un terrain constructible. De plus des dispositions spécifiques existent pour les constructions existantes.
25	<p>Collectif Berlioz- quartier du Coteau Vitry sur Seine, le 18 octobre 2019</p> <p>Monsieur le commissaire enquêteur,</p> <p>Différents points méritent d'être abordés.</p> <p>1-La consultation des documents a été insuffisante Le projet de PLU n'était pas disponible pour une consultation libre sur internet avant le 16 septembre et la mise en ligne du registre dématérialisé. A l'heure d'internet et de la simplicité de la mise en ligne des documents pourquoi ne pas permettre une consultation simple pour un véritable débat ? Certes il s'agit là d'une délibération, mais comment débattre sans avoir tous les éléments en amont ? Comment permettre un débat lorsque nous n'avons que des informations rapides que nous découvrons en l'espace de deux heures sur un écran lors des présentations aux réunions publiques et qui ne laissent pas le temps de comprendre l'impact pour chacun et de préparer des arguments pour y répondre. La consultation dans sa forme actuelle n'a pas été satisfaisante et vise semble-t-il à faire passer en force des mesures inadaptées. Une demande auprès de Monsieur le Maire avait déjà été faite en date du 15 mars 2019 pour que les documents soient mis en ligne sur le site de la mairie. Cette demande est restée sans réponse.</p> <p>2-La densification Le SDRIF révisé en 2013 jusqu'à 2030 indique plusieurs enjeux, notamment une densification près des gares, ce afin d'éviter l'étalement en grande banlieue, de concentrer l'emploi et les habitants près des gares qui existent et qui vont être créés avec une volonté de créer de nouveaux quartiers mixtes. Le projet de modification du PLU prévoit de limiter la constructibilité à proximité des métros Villejuif Paul Vaillant Couturier et Villejuif Louis Aragon. Certes ce n'est pas un PLU inter communal, mais on ne peut pas méconnaître des métros qui existent depuis 1985. Concernant le secteur du Coteau et plus spécifiquement « le quartier des musiciens », il est envisagé d'interdire toute construction au-delà de 20m à partir de la rue alors que le quartier est situé en moyenne entre 5 et 10 minutes du métro. Doit-on considérer que les deux métros se trouvant à Villejuif, ne doivent pas être pris en compte dans le nouveau PLU car ils ne sont pas dans la commune de Vitry sur Seine ? Ces stations font d'ores et déjà partie du cadre de vie des Vitryots de ce quartier qui est, de plus, prisé du fait de sa proximité des transports en commun. Pour exemple, la COMMUNE est propriétaire des parcelles n°AO102 et AO104 (rue Berlioz). Sur ce secteur, à proximité du métro Villejuif Paul Vaillant Couturier, il est prévu de limiter les hauteurs à 10m, de baisser l'emprise au sol à 40%, d'augmenter l'obligation de respecter les jardins et on oblige à un recul par rapport à la rue. Les différentes règles cumulées (alignement, retrait, hauteur maximale des bâtiments R+1+combles, interdiction de construire au-delà de 20m à partir de la route ...) rendent un terrain de plus de 1000m2 presque</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation.</p> <p>Concernant la consultation des documents arrêtés par le Conseil territorial du 28 mai 2019 étaient consultables sur demande auprès de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre comme toute délibération. Ce collectif n'en a pas fait la demande. L'enquête publique à quant à elle respecté les dispositions légales (au moins 30 jours continus). De plus des ateliers et autres modalités de concertation (réunions publiques, visites, exposition) ont été organisés durant la procédure de révision comme en fait état le bilan de la concertation préalable. D'autres modalités de concertation ont été organisés (réunions publiques, visites, exposition). La consultation préalable était donc satisfaisante.</p> <p>Concernant la densification, globalement le secteur mentionné est situé à plus de 500 m des stations de métro visées et donc hors « périmètre de bonne desserte » selon le PDUIF et le code de l'urbanisme. De plus, le SDRIF n'indique pas de pastille correspondant aux « secteurs à fort potentiel de densification » dans ce quartier. Les secteurs à densifier à proximité d'une gare sont représentés « de façon indicative » comme le dit le SDRIF (page 31, tome 3 des orientations réglementaires). De plus, le Conseil Régional d'Ile-de-France n'a pas demandé de rectification à ce sujet et considère que le projet de révision de PLU arrêté respecte le SDRIF. Quant au SCOT, le territoire Grand-Orly Seine Bièvre n'en comporte pas et celui de la métropole du Grand-Paris n'est pas encore approuvé et donc non opposable au projet de PLU.</p> <p>L'un des objectifs majeurs de ce projet de PLU révisé est par ailleurs d'apaiser les quartiers à dominante pavillonnaires et de prioriser la densification dans des secteurs adaptés de la ville de Vitry-sur-Seine, en particulier en opérations d'aménagement, en</p>

	<p>inconstructible vue la largeur du terrain où seule une petite maison pourra y être construite ! Aujourd'hui, il est possible d'aller jusqu'à 16m de hauteur ; demain seule une hauteur de 10m (R+1+combles) sera autorisée et il sera impossible de construire en second rang. La préservation du cadre pavillonnaire est déjà largement respectée avec des habitations à dimension humaine limitées à R+2. Pour preuve, les constructions opérées par la commune ses dernières années qui sont tout à fait intégrées dans le paysage du quartier (rue du Génie et rue Berlioz). Ces constructions vont au-delà de la borne des 20 m à partir de la route que le nouveau PLU souhaite imposer.</p> <p>La commune est propriétaire de nombreux terrains dans ce quartier ; pour certains depuis plus de 30 ans. Il n'y a aucune visibilité sur les projets de la commune sur ce secteur. Ce manque de transparence sur les projets et l'interdiction faite aux propriétaires de construire au-delà des 20m à proximité des transports en commun où la demande est si forte est incompréhensible. Pourquoi sur-densifier certaines zones aux abords de la RD305 qui pourtant ne connaissent uniquement des réseaux de bus et ne pas permettre de construire à proximité des mètres déjà existants ? Ne pensez-vous pas qu'il y a un compromis à trouver entre des barres interminables de logements sociaux du centre-ville et des quartiers exclusivement pavillonnaires où on se croirait à lacampagne à quelques minutes de mètres existants avec une demande aussi importante de logements ?!</p> <p>La commune justifie cette impossibilité de densifier par un manque d'infrastructures scolaires. Cela est erroné, puisque le projet de PLU prévoit déjà d'utiliser le terrain situé rue des Cléveaux pour étendre le complexe scolaire Cachin existant (qui jouxte les écoles maternelles, primaire et le collège). La capacité d'accueil ne sera pas la difficulté puisque le terrain sera dédié à un équipement public pour les besoins de l'école. Comment expliquer que le secteur ne pourra être constructible que sur les 20 premiers mètres ??? Comment expliquer face à une pénurie de logement que des propriétaires qui possèdent des terrains en longueur de plus de 1000m2 seront cantonnés à la construction d'une petite maison familiale. Évidemment il ne faut pas « tout bétonner », le quartier doit rester un havre de paix, mais une densification plus importante avec des hauteurs limitées à minima à R+2 et une possibilité de construire sur les terrains qui sont en profondeur doit être maintenu et ne doit pas être restreint. En conclusion nous vous demandons de tenir compte de notre situation, à proximité immédiate du métro de Villejuif et de ne pas limiter la constructibilité de nos terrains sur le secteur du coteau.</p> <p>Nous souhaiterions conserver la constructibilité actuelle qui était très satisfaisante. Collectif Berlioz- quartier du Coteau</p>	<p>cœur de ville, et sur les grands axes. Ces derniers sont en effet plus pertinents, offrant une mixité fonctionnelle, la proximité de transports, des tissus urbains adéquats...</p> <p>Au contraire, les réseaux et infrastructures dans les secteurs à dominante pavillonnaire, en particulier à l'ouest, ne sont pas adaptés à une forte intensification urbaine. Les capacités de réponses en matière d'équipements sont également limitées dans ce secteur en tension. Aussi le projet d'équipement sur le terrain communal des Cléveaux permettra à moyen/long termes de répondre aux besoins actuels mais ne pourrait pas suffire pour répondre à des besoins supplémentaires à court terme.</p> <p>La trame verte et bleue et l'état initial de l'environnement du PLU montrent aussi que les jardins privés, très présents dans les quartiers à dominante pavillonnaires et en particulier sur les coteaux, contribuent à la qualité du cadre de vie, à l'apaisement, à la biodiversité, au maintien d'îlots de fraîcheur, à la qualité des paysages, autant d'objectifs d'intérêt général.</p> <p>Le projet de PLU recherche donc un équilibre et permet de répondre sur l'ensemble de la ville aux objectifs du SDRIF.</p> <p>Enfin le projet de PLU ne fige pas les quartiers pavillonnaires : des constructions et extensions dans des gabarits et typologies adaptées sont possibles. Les constructions en second rang sont possibles dans le respect de la bande de constructibilité.</p>
26	<p>Monsieur le Commissaire enquêteur</p> <p>Je vous témoigne mon profond désaccord concernant le PLU prévu sur le secteur du Coteau limitant la constructibilité. C'est une aberration de vouloir empêcher les particuliers de construire sur leur terrain au-delà de 20m à partir de la rue avec des hauteurs abaissées alors que le secteur est à moins de 1000m du métro. En outre, dès que le Scot sera publié, le PLU ne sera pas compatible avec lui dans la mesure où il méconnaîtra la politique du SCoT (et du sdrif) de renforcer la constructibilité autour des gares.</p> <p>Je vous invite à consulter le document « d'Élaboration du schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris, Porter à connaissance de l'État juin 2017 (page 17).</p> <p>En espace urbanisé du territoire métropolitain (...) le schéma précise que « les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé [...] ».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• À l'horizon 2030, à l'échelle communale, « les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ». Les communes ayant une densité des espaces d'habitat supérieure à 220 logements/hectare ne sont pas soumises à ces seuils de 10 % et 15 %, mais doivent tout de même participer à l'effort de densification.</li> <li>• Dans les communes comprenant des quartiers situés dans un rayon de l'ordre de 1 000 m autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou dans un rayon de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre (tramway, bus à haut niveau de service) cette urbanisation doit être</li> </ul>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation (cf réponse apportée à l'observation n°25)</p>

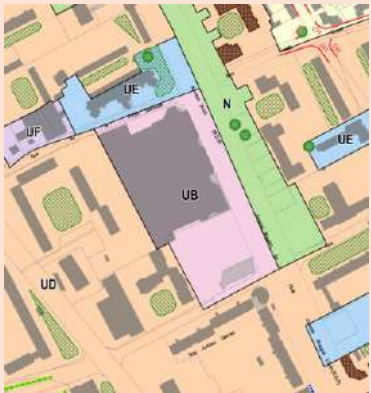
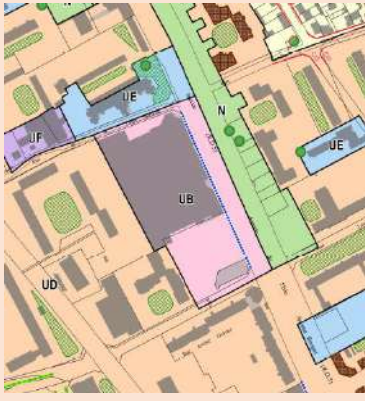
	<p>renforcée. Le schéma directeur précise que les documents d'urbanisme locaux doivent alors permettre, à l'horizon 2030 et à l'échelle communale, une « augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le SDRIF repère également des « secteurs à fort potentiel de densification ». « Il s'agit de zones comprenant des emprises mutables importantes ou disposant d'un fort potentiel de valorisation ». Ce potentiel de mutation majeur ne doit pas être compromis. Ces secteurs doivent « être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain... » et « contribuer de façon significative à l'augmentation et à la diversification de l'offre de logement ». L'ensemble des dispositions relatives à l'intensification urbaine de la zone urbanisée doit bien évidemment être analysé au regard de la situation locale.</li> </ul> <p>Pour rappel :</p> <p>Les articles L.131-1 à L.131-3 du Code de l'urbanisme précisent les lois, plans et schémas régionaux que le SCoT doit prendre en considération, dans un rapport de compatibilité ou de simple prise en compte. Y figurent également les documents inférieurs pour lesquels le SCoT est le document de référence</p> <p>Des rapports hiérarchiques existent entre les différentes normes encadrant le droit de l'urbanisme et s'appliquent aux documents d'urbanisme tels que PLU et SCoT. Le droit positif précise ces notions.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La compatibilité d'un document avec une norme supérieure requiert dudit document qu'il « ne fasse pas obstacle » par ses dispositions à l'application du document supérieur ou qu'il « ne lui soit pas manifestement contraire » (cf. Conseil d'État, 12 décembre 2012, n° 353496).</li> <li>• La prise en compte (...) implique que le document inférieur n'ignore pas les objectifs généraux de la norme supérieure.</li> </ul> <p>Je vous demande donc de ne pas durcir les règles sur ce secteur. Et de garder la possibilité de construire en second rang au-delà des 20m prévus avec une constructibilité au moins à R+2 comme c'est le cas aujourd'hui.</p>	
27	<p>Par Berlioz Collectif Monsieur le Commissaire enquêteur, Sur la carte des destinations générales des différents parties du territoire SDRIF <a href="https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/DataStorage/SavoirFaire/NosTravaux/planification/sdrif/CDGT_HD.pdf">https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/DataStorage/SavoirFaire/NosTravaux/planification/sdrif/CDGT_HD.pdf</a>, la commune de Vitry sur Seine est située en « secteur jaune », c'est un secteur où il faut concentrer l'urbanisation autour des gares, « secteur à fort potentiel de densification ».</p> <p>Aussi, l'argument des agents de la commune de Vitry sur Seine consistant à expliquer lors des réunions publiques que certains secteurs, notamment le secteur du coteau situé à proximité immédiate de la station de métro Villejuif Paul Vaillant Couturier seraient moins densifiés et que cela serait compensé ailleurs ne vaut pas car c'est TOUT le territoire du sud est de Paris qui doit être densifié. Sans parler du métro Villejuif Louis Aragon très proche également du quartier du coteau avec les projets de tram et de métro en cours de réalisation dans le cadre du Grand Paris.</p> <p>Aujourd'hui, le SDRIF s'impose au PLU dans un rapport de comptabilité mais comme le révèle la jurisprudence du Conseil d'Etat, même dans le cas d'un rapport de comptabilité, la marge d'appréciation des auteurs du PLU se trouve réduite lorsque les prescriptions du document avec lequel le PLU doit être compatible sont précises et comminatoires.</p> <p>En l'espèce, le SDRIF classe l'ensemble du territoire de Vitry sur Seine en espace dit « quartier à densifier à proximité d'une gare » et pour certains espaces de cette ville en « secteur à fort potentiel de densification ». Ce dernier zonage impose d'augmenter plus encore la constructibilité que le zonage « quartier à densifier à proximité d'une gare ». Dans de telles conditions, le projet de PLU de Vitry sur Seine en son état actuel ne respecte pas le SDRIF ni les objectifs de densification urbaine descendues par le législateur depuis la loi SRU du 13 décembre 2000 complétée par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 ou encore la loi ALUR du 24 mars 2014. Toutes ces lois ont en commun de chercher à économiser l'environnement et à rentabiliser les établissements publics existants en densifiant les zones urbaines déjà existantes et tout particulièrement autour des gares.</p>	L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation (cf réponse apportée à l'observation n°25)

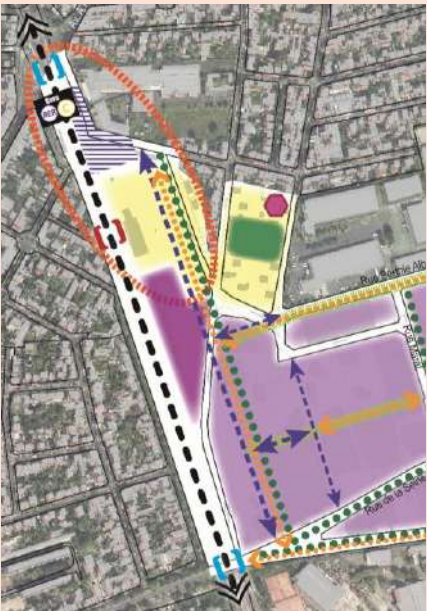

	<p>Le SDRIF actuellement en vigueur a traduit ces exigences législatives. Le projet de PLU de Vitry sur Seine est illégal s'il les ignore. Tout particulièrement dans le quartier du coteau ou « quartier des musiciens » qui se trouve à proximité immédiate du métro.</p> <p>Qui plus est, si ce projet de PLU venait à être adopté, il serait très rapidement illégal car le futur SCOT du grand Orly Seine Bièvre devra respecter, sous contrôle du préfet et du juge, les obligations législatives de densification urbaine autour des gares énoncées dans le Code de l'urbanisme.</p> <p>Dans de telles conditions, alors même que je suis une habitante de Vitry sur Seine, soucieuse de ma tranquillité et de mon cadre de vie, je conteste les choix du projet de PLU qui ignorent dans ce quartier du coteau, les exigences de densification urbaine.</p> <p>Ce refus de tenir compte des besoins de logements en Ile de France est tout autant illégal qu'inopportun.</p> <p>Dans ce quartier, il y a des terrains de plus de 1000m2 qui ont une constructibilité très réduites. Alors qu'ils pouvaient accueillir des programmes de logements plus ambitieux, ils doivent se limiter à des habitations familiales très limitées.</p> <p>Nous vous demandons donc de ne pas modifier la constructibilité dans le prochain PLU sur le secteur du quartier du coteau à proximité du métro Paul Vaillant Couturier et plus particulièrement dans les rues du Génie, Berlioz, et les rues adjacentes.</p>	
28	<p>Par Berlioz Collectif Monsieur le Commissaire enquêteur,</p> <p>Certaines zones classées en zone UC nécessiteraient d'être plus densifiées, notamment sur le secteur du coteau qui se trouve si proche du métro Villejuif Paul vaillant couturier.</p> <p>Le nouveau PLU ne permet pas aux propriétaires de construire au-delà de petites maisons familiales alors qu'il existe de très grandes parcelles dans les rues Berlioz et du Génie.</p> <p>Pourquoi empêcher de construire de petits immeubles à dimension humaine comme c'est le cas aujourd'hui à R+2 avec la possibilité de construire en second rang.</p> <p>Le PLU va à l'encontre du SCOT quand il sera publié et du SDRIF.</p> <p>Aujourd'hui, on ne peut pas être égoïste et se dire que sur un terrain de 1000m2 on ne peut faire qu'une toute petite maison alors qu'il y a une pénurie de logements et que nous somme si proche du métro.</p> <p>Il y a une forte demande de logements, il ne faut pas se contenter de terrains à peine utilisés.</p> <p>Ainsi, nous vous demandons le maintien de la même constructibilité sur la zone UC à proximité du métro de Villejuif. La constructibilité actuelle permet de construire des habitations à dimension humaine (petits immeubles ou maisons individuelles) et de conserver le caractère pavillonnaire qu'il a toujours eu.</p> <p>Cette constructibilité ne doit pas être diminuée.</p> <p>Collectif de la rue Berlioz</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation (cf réponse apportée à l'observation n°25)</p>
29	<p>bonjour monsieur,</p> <p>Sur différents points le "nouveau PLU" ne me semble pas prendre en compte et corriger nombre "d'erreurs du précédent conduisant à une densification de la ville au détriment de "zones apaisées" et de verdure. Il nous paraît nécessaire de préserver un équilibre entre zones pavillonnaires et zones d'activité ainsi que de zones d'immeubles. Je note que plusieurs zones UP ont été oubliées telles port à l'Anglais- Gare centre, entrées de ville bordure de seine -lvry, entrée N par la D5, sud A86, entrée ouest moulin vert. Ce qui rétablirait une cohérence entre les différents quartiers de la ville. Le taux de pleine terre devrait être le même pour les zones UC et UD d'autant que</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à ces observations en tenant compte des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le zonage a été établi en réponse aux objectifs du PADD. Concernant la zone UP, elle a été définie de façon à intégrer les ZAC en projet (en cours de réflexion) ou de réalisation. Elle exclue celles finalisées depuis le PLU de 2013, et dont le zonage du projet de PLU correspond à leur typo-morphologie urbaines actuelles. A ce titre les zones comme le Port à l'Anglais, Gare centre, entrées de ville et bordure de Seine n'ont pas lieu d'être intégrées en zone UP. De plus les zones</li> </ul>



	<p>l'implantation d'un immeuble en lieu et place d'un espace vert dans une zone pavillonnaire apporte un nombre conséquent de population, voitures, nuisances, nuisances visuelle (grande hauteur de la construction) dénaturant l'espace initial. N'y a-t-il pas lieu également de mieux contrôler et réglementer les constructions et indivisions faites dans l'existant qui se font d'ailleurs le plus souvent de manière anarchique et sans respect des règles. le plu devrait imposer en terme de construction certaines règles en matière de hauteur limite, surface au sol, emploi des matériaux, couleur des façades et volets afin de créer une harmonie et intégration dans la caractéristique de l'existant ? les règles actuelles en matière d'espace réservé au stationnement ne semblent pas tenir compte de réalité et contribuent à l'effet contraire annoncé, entraînant toujours plus de pollution car ne font que ralentir le flux de circulation au lieu de le fluidifier (av Roger Dhéry, D5, av PVC etc...)</p> <p>Bien à vous Guy habitant du plateau</p>	<p>pavillonnaires sont inscrites en zone UC associée à un règlement qui permet de préserver leurs caractéristiques et d'y apaiser les modalités de densification, y compris avec des taux minimums de pleine terre spécifiques (cf réponse à l'observation n°22). Les autres espaces résidentiels ou mixtes sont répartis dans différentes zones (UA, UB, UD) en fonction de leurs spécificités.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La règle de contrôle de la taille des logements est maintenue par la révision du PLU et est même élargie à quelques adresses circonscrites et justifiées en zones UA et UB du projet arrêté (cf Justification des choix)</li> <li>- Par ailleurs, le projet de règlement du PLU fixe les hauteurs et surfaces au sol maximum admises et règlemente l'aspect des matériaux afin de créer une harmonie d'ensemble. Les articles 9 du règlement de chaque zone précisent les aspects extérieurs des constructions et clôtures. Il est important de rappeler que le cadre juridique n'autorise plus les PLU à formuler l'interdiction précise de certains matériaux.</li> <li>- Les règles de retrait et de norme de stationnement tiennent compte des réalités diagnostiquées (cf chapitre 6 du diagnostic notamment).</li> </ul>
30	<p>Le projet du nouveau PLU, souhaite changer le classement UCI en UCfi, pour la zone comprenant la rue du 18 juin 1940. Ceci permettra de défigurer ce quartier par la construction d'un hangar à engins de chantier. La configuration de ce quartier pavillonnaire, avec des petites rues en sens uniques, ne se prête pas au passage de poids lourds. Pollution, insécurité routière, bruit et perte d'ensoleillement, sont à la clé de ce renommage.</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation. En effet, cette dernière semble faire suite à une interprétation erronée : le projet de PLU ne prévoit pas de zone UCfi dans la zone concernée par la rue du 18 juin 1940.</p>

31	<p>Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe. Lettre de CEETRUS/AUCHAN RETAIL</p>	<p>Au regard de cette observation, le zonage est modifié pour ajouter un linéaire de commerce au plan de zonage et l'article 1 de la zone UB est amendé pour tenir compte de cet ajout. En effet cette modification est cohérente avec le plan d'actions Commerce de la ville et le PADD, et garantira la pérennité de commerces en façade de la RD5 (également traité en « boulevard des Arts ») et à proximité de l'arrêt de T9, secteur devant porter une animation et une dynamique urbaines.</p> <p>En revanche, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas modifier les articles UB-7.1 (emprises au sol) et UB-7.8. En effet, aucun projet ni programme précis portés par les pétitionnaires ne sont présentés à ce jour, ne permettant pas d'évaluer précisément l'impact des aménagements évoqués sur le quartier.</p> <p>Le courrier du porteur du projet évoque « une transformation du centre commercial en espace urbain, mixte dans ses fonctions et usages, ouverts sur la ville et ses espaces publics » : il est important que l'aménagement futur du site tienne compte de la nécessité d'intégrer des espaces verts (y compris de pleine terre), des espaces de stationnements (besoin renforcé aux abords de la Clinique Pasteur) et de la présence de la résurgence de la source de la Petite Saussaie.</p> <p>La logique de la zone UB consiste par ailleurs, à conforter une des séquences de front bâti sur la RD5 et à opérer une transition avec le tissu plus aéré en second rang du boulevard. C'est en ce sens que les règles de hauteur et d'emprise au sol ont été conçues. L'intégration d'émergences sur ce site risquerait de plus, de fermer des perspectives visuelles intéressantes et de porter atteinte ici à l'objectif de qualité de cadre de vie exprimé par le PADD.</p>
----	---	--

	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> <p><b>Article UB-1 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.</b> En rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire de commerce, artisanat et services » repéré sur le plan de zonage, les changements de destination* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations* autres que</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ les commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du règlement;</li> <li>✓ les activités de restauration</li> <li>✓ les activités artisanales ;</li> <li>✓ les équipements d'intérêt collectif et services publics*.</li> </ul> 	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> <p><b>Article UB-1 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.</b> En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'<b>alignement ou avec un recul* maximum de 4 m</b>, et le long d'un « linéaire de commerce, artisanat et services » repéré sur le plan de zonage, les changements de destination* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations* autres que</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ les commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du règlement;</li> <li>✓ les activités de restauration</li> <li>✓ les activités artisanales ;</li> <li>✓ les équipements d'intérêt collectif et services publics*.</li> </ul>  <p style="text-align: right;">Linéaire de commerces et services protégés</p>
<p><b>32</b></p>	<p>Je trouve inapproprié que la Zone UCi dans le PLU en cours qui se trouve être en centre-ville et zone à dominance pavillonnaire , passe en Zone UCfi dans le nouveau PLU et qui devient Zone Mixte d'activité économique.</p> <p>Cela va changer tout, car cette zone est déjà très chargée en passage de voiture, cars d'élèves du centre aérés, on a déjà beaucoup de mal à circuler, et à se garer.</p> <p>Si en plus on laisse s'y installer des entreprises il va y avoir saturation. VIVE LE GRAND PARIS et sa Pollution. Qui peut approuver une chose pareille ?</p> <p>Les entreprises je pensais qu'ils auraient été au contraire déménagées en Zone Industrielle qui serait bien plus normal.</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation. En effet, cette remarque semble faire suite à une lecture et une interprétation erronée. Seuls quelques secteurs très restreints (environ 15) comportant actuellement des activités ou anciennes activités ont été repérés en zone UCfi, répondant à l'axe 2 du PADD (permettre l'emploi et les activités économiques dans tous les quartiers).</p>
<p><b>33</b></p>	<p>Le stationnement aux abords de la gare Vitry Centre est anarchique et rend la zone dangereuse, notamment au niveau du lycée Jean Macé en face de la gare. Il est indispensable de prévoir des zones de stationnement autour de la gare or cela ne saute pas aux yeux dans le PLU</p>	<p>En réponse à cette observation et à une demande des Personnes Publique Associée, un parking public est ajouté sur le schéma de l'OAP des Ardoines, zoom secteur Seine Gare Vitry».</p>

	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p> 
<p><b>34</b></p>	<p>Pour le collège Josette et Maurice Audin, il est dit minéral, effectivement aucun espace vert prévu ni de zone plantée, où est le végétal annoncé. Dans le PLU, pour les autres espaces scolaires il est prévu du végétal et des zones de loisirs. Il n'y a rien de prévu sur la zone du collège Josette et Maurice Audin.</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation. En effet, le permis de construire du collège Audin a été délivré par l'Etat sur la base du PLU en vigueur, soit avant le débat sur le nouveau PADD et l'élaboration des nouvelles règles du projet de PLU.</p>
<p><b>35</b></p>	<p>Monsieur, je souhaite m'opposer au projet de changement de la zone UCI en zone UCfI. en effet cela ne va apporter que des nuisances dans le quartier du parc Joliot curie et surtout cela a pour finalité de permettre la construction d'un hangar pour une entreprise de démolition avec toutes les nuisances de perte d'ensoleillement, hangar de 9 mètres de haut, bruit, pollution, poids lourds, engins de chantier dans une zone pavillonnaire, à cote du parc et des écoles artistiques de Vitry. En vous remerciant de votre écoute</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation. En effet, cette dernière semble faire suite à une interprétation erronée : le projet de PLU ne prévoit pas de zone UCfI dans la zone concernée par la rue du 18 juin 1940.</p>
<p><b>36</b></p>	<p>Je viens d'aller consulter, d'une façon plus que rapide vu la hauteur du dossier et du fait que je n'étais pas informée de cette consultation (et sur internet, et à la Mairie - 4 demi-journées pour un PLU épais). Je n'ai pas le temps de tout regarder en détail, mais il en ressort les constatations suivantes : - VITRY est bétonnée à outrance. On donne des permis de construire à tour de bras et vu les réalisations, on s'aperçoit qu'elles sont non seulement horribles mais qu'elles vieillissent très, très mal. - Vous avez autorisé, et allez autoriser, des constructions d'immeubles dans des zones pavillonnaires (dans le secteur de la Clinique des Noriets), ce qui conduit à des nuisances (notamment des voitures</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à ces observations en tenant compte des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'information de l'enquête publique a respecté les obligations légales (annonces légales, information sur un site internet, affichage sur les panneaux administratifs) et a même été au-delà avec des parutions dans Vitry Hebdo et dans le Mensuel.</li> <li>- Les débats de la concertation préalable ont été annoncés par des publicités nombreuses comme l'indique le bilan de la concertation préalable figurant au dossier. De plus, la durée de l'enquête (16 septembre -18 octobre 2019) et la</li> </ul>

	<p>stationnées n'importe où, n'importe comment et qui ne son pas sujets à PV).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ce nouveau PLU pourrait essayer de reprendre toutes les aberrations du plan précédent, ce qui n'est pas le cas car vous voulez densifier VITRY au maximum (il faut bien trouver l'argent qui ne viendra plus de la taxe d'habitation). Vous ne suivez même pas les constructions pour lesquelles vous avez donné l'autorisation.</li> <li>- Nuisances sonores, par les yeux et par l'odeur au maximum.</li> <li>- Pas de parkings de prévu pour éviter les stationnements sauvages.</li> <li>- VITRY complètement éventrée depuis maintenant pratiquement 2 ans et plus on s'y promène, plus on voit que des travaux vont être faits.</li> <li>- Aucune publicité pour des débats dans les quartiers.</li> </ul> <p>Je viens de jeter un œil par Internet ; il faut plusieurs jours pour tout digérer et surtout comprendre car tout le monde n'est pas ingénieur.</p> <p>Pour conclure, je vous fais par de mon appartenance à VITRY depuis le début 1900 par mes familles paternelle et maternelle. J'ai vu VITRY évolué et prendre, depuis plus de 20 ans, un tour inadmissible par son bétonnage et sa population bas de gamme avec des gangs, de la drogue, des rodéos de voitures et de motos. Et maintenant ce PLU qui va continuer dans cette lignée.</p> <p>Je ne vous félicite pas.</p> <p>Chantal et Georges Pradier, ainsi que leurs enfants et leurs petits-enfants qui vivent dans une ville devenue invivable.</p>	<p>mise à disposition sur un site internet dédié (ouvert 24h/24) permettait de lire et télécharger tous les documents soumis à l'enquête.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions en cours sur la ville, qui peuvent contribuer au sentiment d'une « ville bétonnée » et une « forte densification », ont été autorisées par le biais de permis de construire attribués au regard du PLU 2013 en vigueur. L'objet de la présente révision est bien de rééquilibrer le développement urbain de Vitry y compris en apaisant le développement dans les quartiers à dominante pavillonnaire. Le zonage et le règlement UC sont ajustés de façon à y limiter la réalisation d'opérations d'habitat collectif et à respecter des gabarits de types pavillonnaires.</li> <li>- Ce projet de PLU vise à intégrer le stationnement résidentiel sur les parcelles privées en cohérence avec le PDUIF (normes, implantation des constructions en recul pour aménager des places de stationnement, ...).</li> <li>- Les nuisances liées aux travaux du tramway T9 et du métro du Grand Paris n'ont pas de lien avec la révision du PLU de Vitry-sur-Seine.</li> <li>- Les autres remarques sont hors du champ de compétence du PLU.</li> </ul>
37	<p>Bonjour,</p> <p>Je viens de me déplacer à la consultation et je trouve regrettable que le commissaire ne soit pas secondé par une personne du Service Urbanisme, pour apporter quelques réponses concrètes.</p> <p>En observant les documents en ligne, il apparaît pour exemple que le secteur "pavillonnaire" Jaurès-Périe est limité à 10 mètres de hauteur alors que nous jouxtons du R + 4 ... Ce qui limite les possibilités d'agrandissement comme de nombreux vitriots ont pu le faire.</p> <p>A contrario, le nouveau secteur Seine-Gare peut atteindre du R + 12. Na serait-il pas judicieux de proposer un compromis ?</p> <p>Avec mes remerciements. NP</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à ces observations en tenant compte des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le commissaire enquêteur n'a pas légalement à être accompagné par des techniciens de la Mairie ou de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (qui, cependant, étaient présents pour répondre aux sollicitations du commissaire-enquêteur).</li> <li>- Le projet de zonage a été établi au regard des caractéristiques des différents tissus urbains existants, de manière à préserver leur identité urbaine, en application du projet de PADD du PLU.</li> <li>- Le quartier à dominante pavillonnaire, situé entre les rues Gabriel Péri et les avenues Paul Vaillant-Couturier et Jean-Jaurès, a été classé en zonage UC et n'a pas vocation à être densifié. Ses caractéristiques sont différentes de celle du noyau ancien repéré en zone UA. De plus, la voirie du quartier est rapidement saturée. Il est donc recherché un apaisement du cadre de vie, qui passe notamment par des hauteurs limitées à 10 m en zone UC.</li> <li>- La ZAC Seine Gare Vitry, est une opération d'aménagement qui doit porter un développement urbain adapté, mais située de l'autre côté des voies ferrées, son éloignement en réduit l'impact sur le secteur évoqué ici.</li> <li>- L'objectif de la révision du PLU n'est pas de lisser les différents quartiers de la ville mais de tenir compte de leurs spécificités, de leurs caractéristiques typomorphologiques, et de leurs capacités à porter le développement urbain de la ville. Par conséquent, aucune modification n'est apportée ici au projet de zonage.</li> </ul>

Registre papier

*Courrier adressé au commissaire-enquêteur. Demande de classement du 40 sentier Emile Zola en zone UB et non pas en zone UC comme en 2013.*

« Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je me permets d'attirer votre attention sur le PLU du sentier Emile Zola à Vitry sur Seine dans lequel nous habitons. En effet, le PLU initialement de type UB autorisant la construction d'immeubles collectifs a été révisé en type UC en reclassant ainsi le sentier en zone pavillonnaire.

Nous souhaitons que ce reclassement en zone UC soit réétudié car il nous paraît non seulement inadapté au regard de l'environnement urbain du sentier, mais aussi contraire à la sécurité et à la qualité de vie des habitants du sentier et des alentours.

S'agissant de l'environnement urbain, le sentier Emile Zola est encerclé d'immeubles collectifs. A l'entrée du sentier se trouve le complexe immobilier de la rue Bellevue et derrière le sentier sont dressés un peu plus loin les immeubles de la rue Emile Zola. En face du sentier se construit prochainement l'important projet immobilier Bizet. Le sentier Emile Zola constitue ainsi le petit point pavillonnaire isolé et en désuétude encerclé par de grands ensembles d'immeubles collectifs. Par conséquent, le reclassement du sentier Emile Zola, initialement zone UB en zone pavillonnaire UC ne nous paraît pas justifié au regard de la cohérence du paysage urbain.

1

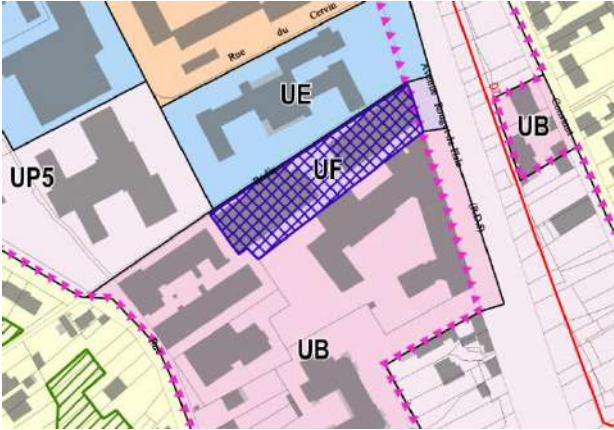
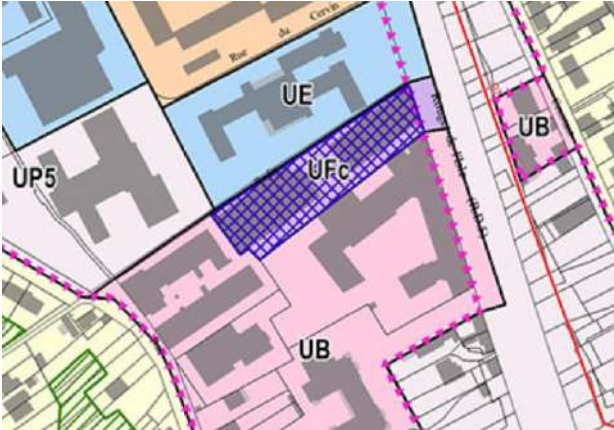
Nous comprenons que cette révision en zone pavillonnaire est intervenue pour préserver le tissu pavillonnaire. Or la réalité est que le sentier Emile Zola est habité par seulement trois pavillons (36,38 et 40) dont une est une maison qui servait d'habitat pour les personnes sans-abris et alcoolisés et qui est aujourd'hui murée et en ruine. Actuellement des déchets y sont déposés et des végétations ont commencé à pousser et cette maison présente un risque permanent de squats. S'agissant des deux autres maisons, elles sont très anciennes et en mauvais état. De plus, jouxtant le numéro 40, se trouve un grand terrain vague appartenant à la ville de Vitry. Aujourd'hui des squatteurs s'y sont installés et ont construit un habitat précaire et insalubre. Plus généralement, le sentier fait très régulièrement l'objet de dépôts sauvages de voitures ou de motos volées et de toutes sortes de déchets dont des seringues et des préservatifs utilisés.

Par conséquent, l'intention de préserver le tissu pavillonnaire par le reclassement est injustifiée puisque le tissu pavillonnaire est sérieusement abîmé et de ce fait l'insécurité est permanente. C'est pourquoi, au-delà de la cohérence de l'environnement urbain, le rétablissement en zone UB serait bénéfique pour les habitants du sentier et des alentours. En effet, n'étant plus une zone pavillonnaire isolée et peu habitée comme aujourd'hui, le sentier ne fait plus l'objet d'insécurité et d'insalubrité. De plus, le terrain de la ville de Vitry qui est aujourd'hui occupé par des squatteurs serait mieux utilisé. Par conséquent, je suis convaincu qu'il est de l'intérêt de la ville et des habitants du quartier que cette zone ne soit pas pavillonnaire.

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, nous souhaitons que le PLU précédent permettant la construction d'immeubles collectifs soit rétabli. Nous comprenons qu'un tel rétablissement

L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation. En effet, il considère que répondre positivement à cette requête irait à l'opposé de l'objectif d'apaisement des secteurs pavillonnaires et d'équilibre général de Vitry-sur-Seine affirmé par le PADD, et ne permettrait pas une diversité architecturale, paysagère et urbaine adaptée au cadre de vie souhaitable dans ce quartier, même avec la proximité d'ensembles collectifs hérités de l'histoire du développement urbain de la Ville.

Le zonage est pensé à l'échelle des différents quartiers et non pas uniquement à l'échelle des trois parcelles concernées. De plus le besoin d'apaisement est justifié au regard du projet impactant voisin sur le territoire de Villejuif, de l'étroitesse de la voie « sentier Emile Zola » et de la limite de capacité d'accueil du groupe scolaire Marcel Cachin, déjà atteinte.

	<p>du PLU ne serait pas un cas isolé puisqu'il a déjà été effectué précédemment dans d'autres secteurs de la ville de Vitry.</p> <p>Je vous demande de reconsidérer le reclassement du PLU qui a été effectué et vous remercie de bien vouloir tenir compte de ces éléments dans le rendu de votre avis.</p>	
2	<p>Réception du courrier de l'aménageur départemental SADEV94 destiné au commissaire-enquêteur portant sur plusieurs demandes.</p>	<p>Cf réponses apportées à la SADEV dans le tableau correspondant aux demandes des Personnes Publiques Associées.</p>
3	<p>Demandes d'un habitant de la « cité vert » rue Gagnée et du lotissement Champollion/Solidarité d'un passage vers la RD5 via l'emprise Conforama.</p> <p>Suggestion de diffuser la liste du patrimoine bâti d'intérêt local auprès des enseignants.</p>	<p>L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre n'apporte pas de modification suite à cette observation. En effet, elle conforte le tracé de la liaison pour les modes actifs figurant à l'OAP Stalingrad-Cleveux.</p> <p>La diffusion auprès des enseignants est, elle, hors champ de compétence du PLU.</p>
4	<p>Demande de rectification du nom du terminus de la ligne de bus 132 dans le rapport de présentation (p.135) : Moulin Vert au lieu de Bretagne</p>	<p>Cette erreur matérielle est corrigée dans le diagnostic.</p>
5	<p>Courrier adressé au commissaire-enquêteur de la part de la propriétaire du terrain sis 101 avenue Rouget de Lisle, loué à Lidl et projeté avec un emplacement réservé pour équipement socio-éducatif.</p> <p>Demande d'un rendez-vous avec le Maire ou avec Mme Etave.</p> <p>Objet : est-il possible de supprimer l'ER ?</p>	<p>Il est donné suite à la demande d'entretien et le zonage est modifié pour passer le terrain du 101 avenue Rouget de Lisle (parcelle BY470) de UF à UFc.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>PLU arrêté</b></p>  <p>Détail de la carte d'urbanisme du PLU arrêté. La parcelle BY470 (au 101 avenue Rouget de Lisle) est zonée UF (Urbanisme Familial). Les zones voisines sont UP5, UE, UB et UB.</p>	<p style="text-align: center;"><b>PLU pour approbation</b></p>  <p>Détail de la carte d'urbanisme du PLU pour approbation. La parcelle BY470 (au 101 avenue Rouget de Lisle) est maintenant zonée UFc (Urbanisme Familial collectif). Les zones voisines sont UP5, UE, UB et UB.</p>

**Departement du Val de Marne**

**Etablissement Public Territorial**

**« Grand Orly Seine Bièvre »**

**Enquete publique ayant pour objet la révision  
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de Vitry-sur Seine**

**RAPPORT D'ENQUETE, CONCLUSIONS ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Enquete conduite du lundi 16 septembre 2019 au vendredi 18 octobre 2019**

**Yves Le Pautremat : commissaire enqueteur**



## SOMMAIRE

1	PRESENTATION DE L'ENQUETE.....	7
1.1	Objet de l'enquete.....	7
1.2	Cadre juridique .....	8
1.2.1	Le code de l'urbanisme et le code de l'environnement.....	8
1.2.2	Les schémas directeurs et cadres supranationaux .....	8
1.3	Composition du dossier .....	9
1.3.1	Dossier original .....	9
1.3.2	Les pièces ajoutées au dossier .....	10
1.4	Evaluation du dossier soumis à l'enquete.....	10
1.4.1	Concertation préalable.....	10
1.4.2	Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale : MRAe .....	12
1.4.3	Avis des P.P.A.....	12
1.5	Analyse du projet PLU .....	14
1.5.1	Contexte et déroulement.....	14
1.5.2	Objectif de la révision .....	15
1.5.3	PADD .....	16
1.5.4	Les choix retenus pour les OAP .....	16
1.5.5	Traduction dans la zone et le règlement .....	17
2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	19
2.1	Désignation du commissaire enquêteur .....	19
2.2	Modalités de l'enquete.....	19
2.2.1	Entretiens avec le maitre d'ouvrage .....	19
2.2.2	Arreté d'ouverture d'enquete .....	20
2.3	Publicité de l'enquete .....	21
2.3.1	Les affichages légaux .....	21
2.3.2	Les parutions dans les journaux .....	21
2.3.3	Les autres mesures de publicité.....	22
2.4	Examen de la procédure .....	22
2.5	Déroulement des permanences .....	22
2.5.1	Conditions d'enquete.....	22
2.5.2	Climat des échanges .....	22
2.5.3	Le rythme des rencontres .....	22
2.6	Clôture de l'enquete.....	23

2.7	Relation comptable des observations du public .....	23
3	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	24
3.1	Les observations , courriers et courriels recueillis .....	24
3.1.1	Nombre de contributions .....	24
3.1.2	Les thèmes élaborés .....	25
3.1.3	Tableau des occurrences par thèmes des observations.....	25
3.2	Analyse du thème n° 1 : sur le règlement et son interprétation.....	26
3.2.1	Concernant la zone UC .....	26
3.2.2	Concernant la zone UCfi .....	29
3.2.3	Concernant la zone UD .....	30
3.2.4	Concernant la zone UP .....	30
3.2.5	Concernant la zone UB .....	31
3.2.6	Remarques générales sur le règlement .....	32
3.3	Analyse du thème n° 2 : Demande de changement de zonage .....	33
3.4	Analyse du thème n° 3 l'OAP les Ardoines .....	35
3.4.1	Au niveau du centre commercial LECLERC .....	35
3.4.2	Au niveau du dépôt pétrolier .....	36
3.4.3	EDF .....	36
3.5	Analyse du thème n° 4 : Divers .....	38
3.5.1	La cité du Moulin Vert .....	38
3.5.2	Remarques générales.....	38
3.5.3	Réponse à l'avis de la MRAe .....	41
4	ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PPA .....	44
4.1	Avis de l'Etat .....	44
4.2	Avis du Conseil Départemental de l'Ile-de-France .....	48
4.3	Avis de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont .....	51
4.4	Avis de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes du Département du Val-de-Marne .....	54
4.5	Avis de France Mobilités.....	57
4.6	Avis du Syndicat des Eaux de l'Ile-de-France .....	57
5	CONCLUSION ET AVIS MOTIVE .....	58
5.1	Rappel de l'objet de l'enquete .....	58
5.2	Constat et conclusions sur le déroulement de l'enquete.....	59
5.2.1	Procédure suivie et déroulement de l'enquete.....	59
5.2.2	Sur le dossier .....	59

5.2.3	Sur la formulation des PPA.....	60
5.3	Conclusions et avis émis par les PPA.....	60
5.4	Conclusions et avis sur les thèmes soulevés par le public.....	61
5.5	Conclusion générale et avis motivé.....	61

**ANNEXES**

Les annexes font partie intégrante du rapport

**Annexe 1** : Grille de dépouillement des observations du public.....63  
**Annexe 2** : Procès-verbal de synthèse du 25 octobre 2019.....82

**PIECES JOINTES**

Les pièces jointes ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête

**Pièce 1 :** Décision N° E19000088/77 du 19 juin 2019 de madame la vice-présidente du tribunal de Melun désignant Monsieur Yves LE PAUTREMAT en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Vitry-sur-Seine.

**Pièce 2 :** Arrêté n° A2019-351 en date du 12 juillet 2019, le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre

**Pièce 3 :** Affiche de l'Avis d'enquête

**Pièce 4 :** Certificat d'affichage de l'avis d'enquête

**Pièce 5 :** Photocopie de la première parution dans « Le Parisien 94 » le samedi 31 août 2019

**Pièce 6 :** Photocopie de la première parution dans « L'Humanité » le vendredi 30 août 2019

**Pièce 7 :** Photocopie de la seconde parution dans « Le Parisien 94 » le 23 septembre 2019

**Pièce 8 :** Photocopie de la seconde parution dans « L'Humanité » le 23 septembre 2019

# 1 PRESENTATION DE L'ENQUETE

## 1.1 Objet de l'enquete

**L'enquête porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Vitry-sur-Seine, selon l'article 1 de l'arrêté de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre du 12 juillet 2019.

Cette révision s'inscrit dans une procédure officiellement portée par l'E.P.T « Grand Orly Seine Bièvre » auquel appartient la ville, dans le cadre des évolutions administratives des collectivités locales intégrée dans la Métropole du Grand Paris. L'E.P.T Grand Orly Seine Bièvre a autorisée la commune de Vitry-sur-Seine à poursuivre la procédure de révision générale du P.L.U jusqu'à son terme.

La commune a disposé d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé 1974. Ce POS a fait l'objet de plusieurs modifications et sa dernière révision date de 1994.

Un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 17 juin 2006 se substitua au POS. Ce PLU a été révisé le 18 décembre 2013 dans le but de poursuivre les objectifs du P.L.U de 2006 et de renforcer la cohérence urbaine en intégrant les grands projets :

- L'Opération d'intérêt National Orly-Rungis-Seine Amont
- Le projet sur le domaine départemental Chérioux
- Un programme local de l'habitat (PLH)
- Des secteurs d'étude, des précisions ont été portées dans les orientations d'aménagement du P.L.U.

Depuis 2013 le P.L.U de la commune a fait l'objet de 4 modifications

- Le 13 mai 2015 avec prise en compte d'une disposition de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové qui a supprimé les coefficients d'occupation des sols (C.O.S) et l'intégration dans la zone UD, la totalité du périmètre de Programme National pour la Rénovation Urbaine (P.N.R.U) du quartier Balzac.
- Le 8 octobre 2015 avec l'inscription sur une partie du quartier Blanqui d'une servitude de « périmètre d'attente » du code de l'urbanisme (limitation de la constructibilité de ces terrains) en articulation avec les aménagements prévus dans le cadre de la Z.A.C Confluence à Ivry-sur-Seine avec pour objectif une reconquête des bords de Seine, de son désenclavement et de la conservation de son caractère.  
Il a été aussi pris en compte les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme relatifs aux règles de stationnement ce qui a permis d'harmoniser les normes de stationnement du P.L.U dans les zones urbaines avec celles fixées par la loi.  
De même une organisation d'une gestion de l'instruction des permis de construire dans le cadre des lotissements a été créé en considérant chaque lot de lotissement comme un terrain.

- Le 9 décembre 2015 avec une définition d'une orientation d'aménagement et de de programmation (O.A.P) et l'ajustement du règlement de la zone concernée en articulation avec la Z.A.C Rouget de Lisle et la définition de continuités vertes. L'emplacement réservé C 77 a été élargi entre la rue Constant Coquelin et l'avenue Rouget de Lisle.

Il a été institué un périmètre de contrôle de la taille minimale des logements dans le tissu pavillonnaire en application de l'article L.123 -1-5, II, 3° du code de l'urbanisme. Il a été apporté des modifications réglementaires ponctuelles pour clarifier l'expression réglementaires de certaines notions (modalités de calcul de la hauteur des constructions dans la Z.A.C Rouget de Lisle, définitions des mezzanines...), pour favoriser une meilleure prise en compte de la nature en ville et réécrire la règle des constructions non conformes au règlement du P.L.U.

Le 7 novembre 2017 une modification approuvée par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre visait la maîtrise du phasage des Z.A.C Gare Ardoines et Seine Gare Vitry, à la pérennisation des activités économiques, à la création des conditions favorables à la réalisation d'équipements notamment scolaires, à l'adaptation de la trame verte.

## 1.2 Cadre juridique

### 1.2.1 Le code de l'urbanisme et le code de l'environnement

**Le plan local d'urbanisme** est le document d'urbanisme qui fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des espaces permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

L'objet, le contenu et les modalités d'un P.L.U sont définis par les articles L.153 - 1 à L. 153 - 33 et les articles R. 153 -8 et suivants du code de l'urbanisme. La procédure comprend notamment une enquête publique.

**Le code de l'environnement fixe les règles de participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement** en particulier celles relatives :

A la procédure et au déroulement de l'enquête publique (article L.123-3 à L.123-18 et R.122-2 à R.122.25)

### 1.2.2 Les schémas directeurs et cadres supranationaux

**Des documents supra communaux au niveau de la région** s'imposent au P.L.U de Vitry-sur-Seine :

- Le schéma directeur de la région Ile-de-France **SDRIF** approuvé le 27 décembre 2013.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine Normandie **SDAGE SEINE NORMANDIE** adopté le 5 novembre 2015.

- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de la Bièvre **SAGE BIEVRE** du syndicat mixte du bassin versant de la vallée de la Bièvre approuvé par arrêté préfectoral n° 2017-1415 du 19 avril 2017 entré en vigueur le 7 août 2017.
- Plan de Déplacements Urbain de la Région Ile-de-France **PDUIF 2014** approuvé le 14 juin 2014
- Plan Local de l'Habitat 2016-2021 5Ex Communauté d'Agglomération Seine Amont) **PLH**
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique **SRCE IDF 2013** approuvé le 21 octobre 2013.
- Le Schéma du Climat, de l'Air et de l'Energie **SRCAE** approuvé le 14 décembre 2012.
- Le Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Seine Normandie **PGRI-SN**
- S'y ajoute le Contrat de Développement Territorial **CDT** des Grandes Ardoines 2013

**Des documents supra communaux au niveau de la Métropole du Grand Paris** s'imposent aussi au P.L.U

- Un Schéma de Cohérence Territoriale **SCoT** métropolitain a été prescrit le 23 juin 2017. L'élaboration de son diagnostic débute en 2018.
- Un Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement **PMHH** a été prescrit le 10 février 2017. L'élaboration de son diagnostic débute 2018, Ce PMHH prendra la suite du Programme Local de l'Habitat intercommunal de l'ex-communauté d'agglomération Seine Amont 2016-2022.

**L'enquête publique a été décidée** par l'E.P.T Grand Orly Seine Bièvre dont fait partie la commune de Vitry-sur-Seine. Cet EPT a la compétence d'urbanisme sur son territoire depuis le 1 janvier 2016 alors que la révision du P.L.U avait été engagée par la commune de Vitry-sur-Seine le 9 décembre 2015.

### 1.3 Composition du dossier

#### 1.3.1 Dossier original

Le dossier d'enquête publique original comprenait **un registre et des pièces suivantes** :

1. Rapport de présentation
  - 1.1 Diagnostic
  - 1.2 Etat initial de l'environnement
  - 1.3 Justification des choix
  - 1.4 Evaluation environnementale
2. Projet d'Aménagement et de Développement durable
3. Orientations d'Aménagement et de programmation
4. Règlement
  - 4.1.a Règlement écrit
  - 4.1.b Annexes au règlement



- 4.2 Emplacements réservés et localisations pour voiries détaillés
- 4.3.a Plan de zonage (5000<sup>e</sup>)
- 4.3.b Plan du patrimoine bâti d'intérêt local (5000<sup>e</sup>)
- 4.3.c Plan des secteurs de bonne desserte en transport en commun (5000<sup>e</sup>)
- 5. Annexes
  - 5.1 Rapport des annexes
  - 5.2 Plan des servitudes d'utilité publique (5000<sup>e</sup>)
  - 5.3 Plan des infrastructures de transports terrestres (5000<sup>e</sup>)
  - 5.4 Plans de périmètres particuliers (5000<sup>e</sup>)
  - 5.5 Plan des périmètres de préemption (5000<sup>e</sup>)
  - 5.6 Plan d'adduction d'eau potable (5000<sup>e</sup>)
  - 5.7 Plan des réseaux d'assainissement (5000<sup>e</sup>)
- 6. Pièces administratives
  - 6.1 Délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2015
  - 6.2 Délibération du Conseil Territorial du 26 janvier 2016
  - 6.3 Délibération du Conseil Territorial du 10 avril 2018
  - 6.4 Décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du 5 octobre 2018
  - 6.5 Bilan de la concertation préalable
  - 6.6 La décision du conseil territorial du 28 mai 2019

### 1.3.2 Les pièces ajoutées au dossier

Les pièces suivantes ont été ajoutées au dossier :

- Avant le début de l'enquête publique Les avis des PPA : la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le Département du Val-de-Marne, la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Syndicat des Transports de l'Ile-de-France, le Préfet, l'Etat ,le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France, la SADEV 94, l'EPA-ORSA et le Conseil Régional de l'Ile -de-France
- Ainsi que l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale reçu hors délai et joint au dossier le 25 septembre 2019.

Le total représentait un volume important d'environ **1640 pages** de format A4 et **7 plans**.

L'ensemble du dossier( dossier original et ajout au dossier constitue la pièce 3 jointe.

## 1.4 Evaluation du dossier soumis à l'enquête

### 1.4.1 Concertation préalable

L'élaboration du PLU s'est accompagnée d'une concertation dont le bilan figure dans le dossier d'enquête. Les moyens d'information et d'échange ont été les suivants selon ce bilan de concertation.

Pour les habitants de Vitry-sur-Seine

- **Sur le site internet** de la ville par un article disponible le 28 janvier 2018, article qui a été actualisé respectivement le 20 janvier 2017, le 26 avril 2018 et le 18 février 2019.

- **Dans le journal mensuel municipal** « Vitry le mensuel » par des articles de décembre 2015, février 2016, mars 2018, février et mars 2019. Ce mensuel est distribué dans 38 000 boîtes aux lettres de la commune.
- **Une adresse courriel** a été dédiée à la concertation qui a fonctionné du 6 janvier 2017 au 8 juillet 2018 qui a recueilli 18 observations. Ensuite un registre dématérialisé a fonctionné du 8 juillet au 31 décembre 2018 a recueilli une observation.
- **Un registre permanent de concertation** a été mis à disposition du public dans les bureaux de l'équipe dédiée à la révision du PLU du 1 janvier 2017 au 31 mars 2019. 18 observations ont été recueillies par courriel et 3 courriers ont été reçus.
- **Deux expositions publiques** ont eu lieu du 2 mai au 13 juillet 2018 et du 13 février au 16 mars 2019 à la maison des Projets. Pour recueillir les observations du public un registre de concertation et de cartes postales d'expression libre étaient mises à disposition. (22 cartes postales ont été écrites par le public). Environ 300 personnes ont visité la première exposition. En ce qui concerne la seconde exposition 146 personnes sont venues la voir et 4 observations ont été déposées dont 3 de la même personne.
- **Des réunions publiques** ont été organisées :
  - **Au niveau des conseils de quartiers** : le 2 mai 2017 Quartier Gare Jaurès, 4 réunions sous forme d'exposition itinérante ont été organisées les 6, 8, 13 et 15 juin 2018 pour les quartiers Coteau-Malassis, Jaurès Gare, La ferme / Les Ardoines / Balzac, Plateau / Moulin Vert / Coteau Sud (27 personnes) et enfin 2 réunions sous forme d'ateliers de réflexion à la maison des Projets le 16 février et 21 février 2019 (24 personnes) et le 13 mars 2019 au Plateau (25 personnes)
  - **Présence d'un stand municipal** d'Imagine Vitry à la fête des Lilas le 3 juin 2018.
  - **Des balades urbaines** (2 par jour) le 26 mai 2018, et le 9 juin 2019 se sont déroulées dans les différents quartiers de la commune. Environ 15 personnes étaient présentes par balade.
  - **Réunions à l'hôtel de ville** de Vitry le 28 juin 2018 (80 personnes), le 18 mars 2019 (60 personnes).

**Cinq propriétaires** ont demandé et obtenu des rendez-vous particuliers auprès de l'équipe - PLU en 2018 et 2019 afin de s'assurer de la compatibilité de leur futur projet immobilier individuel situé en quartier pavillonnaire avec les futures règles du PLU.

**Des représentants de l'amicale des locataires de la société anonyme immobilière du Moulin Vert (SAIMV)** ont également été reçus à deux reprises en 2018 et 2019, à leur demande, par l'équipe-PLU afin d'échanger sur les règles de construction prévue dans cette cité-jardin, ainsi que le directeur général de cette société.

**Des représentants d'entreprises** occupant de grandes parcelles à Vitry-sur-Seine ont été reçus par le président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre (et maire adjoint à l'urbanisme de Vitry-sur-Seine) en 2018 afin d'échanger sur leur projet à moyen terme et de vérifier la compatibilité avec la révision du PLU (entreprise Metro au nord de Vitry et Enedis dans le quartier Blanqui)

**Le bilan de la concertation** rapporte que les thèmes abordés par la part de la population qui s'est exprimée sont :

- La préservation des quartiers pavillonnaires,
- L'attachement du patrimoine bâti dans les quartiers anciens,
- Les inquiétudes en matière de logement

- Le développement de l'emploi, du commerce et des activités économiques
- La crainte d'une attractivité immobilière spéculative et disproportionnée,
- Une demande de pistes cyclables et de transports en communs ou de transport alternatif à la voiture individuelle,
- Inquiétudes en matière d'équipements publics et voiries
- La nature en ville.

#### 1.4.2 Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale : MRAe

L'avis de la MRAe a été reçu par courriel le 20 septembre 2019 à l'EPT 11 Grand-Orly Seine Bièvre et mis au dossier d'enquête le 26 septembre 2019.

Cet avis a été considéré par le porteur de projet comme « arrivé hors délai et réputé favorable ». En conséquence il n'a pas été produit de mémoire en réponse.

En réalité, cet avis vaut un avis tacite ce qui signifie que l'autorité environnementale est réputée ne pas avoir émis d'observation dans le délai réglementaire.

La réponse de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, à cet avis est traitée au paragraphe 3.5.3

#### 1.4.3 Avis des P.P.A

Les demandes d'avis des PPA furent envoyés le 13 et 14 juin 2019. Les personnes publiques avaient trois mois pour formuler leur avis à partir de la date de réception du dossier d'enquête. A défaut leurs avis est considéré comme favorable

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES			Date de la réponse	AVIS			
				favorable	Favorable avec réserve	Favorable avec Recommandations ou demandes	défavorable
COLLECTIVITES PUBLIQUES	Autres	Etat : DRIEA UD 94	07.09.19		X 23 pages		
		Collectivités	Conseil Régional de l'Ile-de-France	10.09.19	X 3 pages		
	Supra ou		Conseil Départemental du Val-de-Marne	09.09.19		X 7 pages, annexes	
	Inter communales		Ile-de-France Mobilités ex STIF	13.09.19		X 14 pages,	
		GPA EPA ORSA	12.09.19		X 11 pages		
		Métropole du Grand Paris		(x)			
	Chambre de Commerce et d'Industrie		06.09.19	X 2 pages			
	Chambre des Métiers et de l'Artisanat		04.09.19	X 7 pages			

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES		Date de la réponse	AVIS				
			favorable	Favorable avec réserve	Favorable avec Recommandations ou demandes	défavorable	
du territoire	Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France		(x)				
	Commission Interdépartementale de la Préservation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers CINEPAF		(x)				
	Communes	Vitry-sur-Seine		(x)			
		Ivry-sur-Seine		(x)			
		Villejuif		(x)			
		L'Hays-les-Roses		(x)			
		Chevilly-Larue		(x)			
		Thiais		(x)			
		Choisy-le-Roi		(x)			
Alfortville		(x)					
AUTRES : Etablissements publics agences, Divers	Ministère des Armées		X 2 pages				
	SEDIF	18.08.19			X 9 pages		
	SADEV 94	12.09.19			X 7 pages		
	EPT 1 Paris		(x)				
	EPT 2 Vallée Sud Grand Paris		(x)				
	EPT 10 Paris Est Marne et Bois		(x)				
	EPT 11 Grand Paris Sud Est Avenie		(x)				
	Agence Régionale de Santé. ARS		(x)				
	Syndicat Mixte Bassin Versant de la Bièvre. SAGE Bièvre		(x)				
	SNCF Réseau Ile-de-France		(x)				
AUTRES : Etablissements publics, agences, divers	Voies Navigables de France		(x)				
	GRT Gaz Région Val de Seine		(x)				
	RTE Enedis Ile-de-France		(x)				
	Société TRAPIL		(x)				
	SIAPP		(x)				
	SIPPEREC		(x)				
TOTAL	34		4 (24)	1	5	0	

(x) Avis réputé favorable ( pas de réponse dans les temps)

## 1.5 Analyse du projet PLU

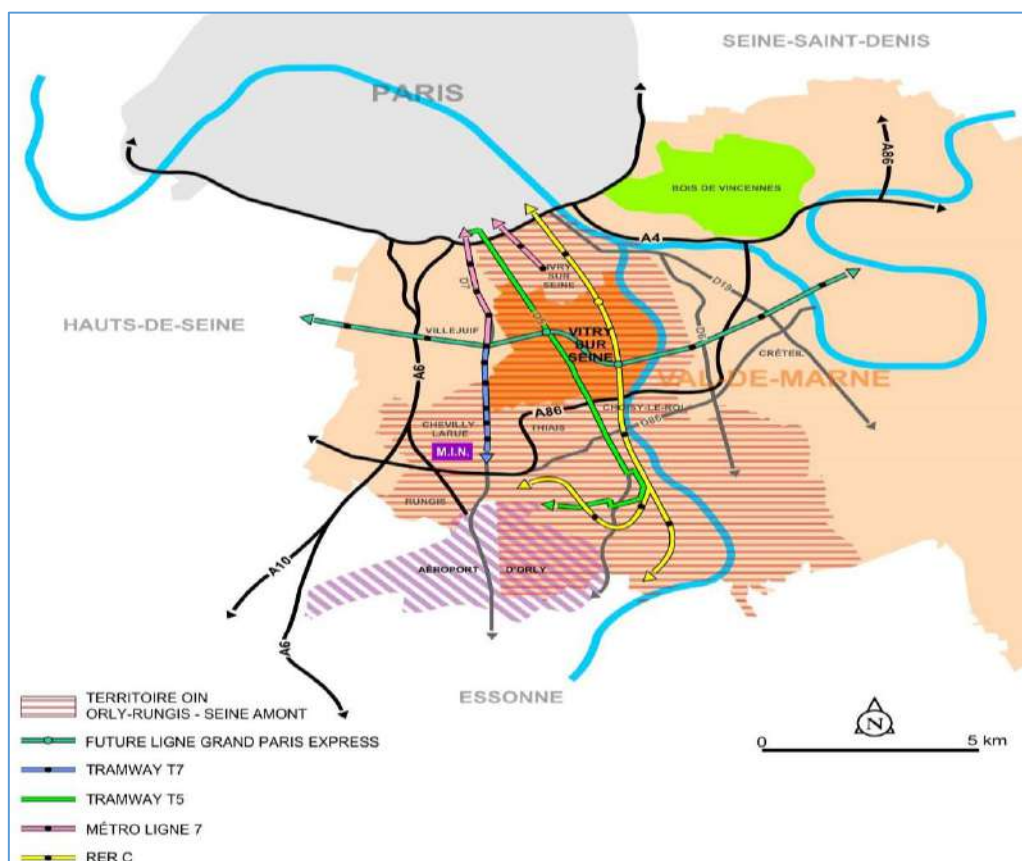
### 1.5.1 Contexte et déroulement

La commune de Vitry-sur-Seine est la plus grande du Val-de-Marne par sa superficie (1 168 hectares). Elle est située à moins de 3 km au sud-est de Paris.

Elle est bordée au Nord, par Ivry-sur-Seine, à l'Est par Alfortville, au Sud par Choisy-le-Roi et Thiais, à l'Ouest par Chevilly-Larue, L'Haÿ-les-Roses et Villejuif, et s'inscrit dans des limites géographiques bien identifiées :

- à l'Est, la Seine ;
- au Sud, l'autoroute A86 en partie Est, et la frange Nord de Thiais le long de l'autoroute, en partie Ouest ;
- à l'Ouest, la RD7.

La limite communale Nord, qui sépare Vitry d'Ivry-sur-Seine est moins marquée géographiquement (pas de coupure urbaine), mais s'appuie en partie sur le glacis Sud du Fort d'Ivry. De même la limite communale qui sépare Vitry-sur-Seine de Villejuif est moins marquée.



Elle comprenait 92 531 habitants en 2015 (source INSEE). De 1999 à 2015 la commune a gagné 13 623 habitants. Il s'agit de la première commune du Val-de-Marne en terme de poids

démographique devant Créteil (90 739) habitants et la commune la plus peuplée du territoire Grand-Orly Seine Bièvre.

Depuis le 01 janvier 2013, Vitry-sur-Seine a été intégrée à la communauté d'agglomération Seine-Amont qui regroupe les villes d'Ivry-sur-Seine, Choisy-le-Roi, Vitry-sur-Seine soit plus de 180 000 habitants et 70 000 emplois.

Le 01 janvier 2016 la création de la Métropole du Grand Paris s'est accompagnée de la constitution de 12 Etablissements Publics Territoriaux (EPT). Les villes de Seine Amont ont rejoint l'EPT « Grand-Orly Seine Bièvre » (T12) qui constitue le plus grand territoire de la métropole après Paris en nombre d'habitants 680 000 habitants pour 24 communes : *Ablon-sur-Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Juvisy-sur-Orge, le Kremlin-Bicêtre, l'Hay-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon, Vitry-sur-Seine.*

Trois axes principaux ont structuré le développement de la ville à partir de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle La voie ferrée parallèle à la Seine venant favoriser l'industrialisation de la rive gauche de Paris à Villeneuve-le-Roi, ainsi que la constitution d'un quartier d'habitat à proximité de la gare de Vitry-sur-Seine

La RD 5 de Paris à Choisy-le-Roi, bordant l'ancien village rural de Vitry

La D155 reliant ce dernier à la gare axe des rues Paul Vaillant-Couturier et Anatole France

Le parc des Lilas, constitue un élément important dans la structuration de la commune. ainsi que la présence du coteau sur lequel s'est développé un habitat pavillonnaire vernaculaire avec un réseau de sentes étroites et des paysages de jardins.

### 1.5.2 Objectif de la révision

La révision générale du plan local d'urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2015 dans un contexte de forte croissance urbaine et démographique. Les objectifs suivants ont été fixés par cette délibération :

- Faire de Vitry une ville agréable (complète et soutenable) pour les habitants en préservant le caractère mixte de la ville, notamment par le maintien et le développement en lien avec la politique de l'habitat, des équipements scolaires, culturels, sportifs et des activités économiques productive et tertiaire ;
- Accompagner l'évolution de la Ville par la préservation des caractéristiques des différents quartiers et par l'intégration de leur capacité de renouvellement ou de mutation en fonction des morphologies et des fonctions urbaines et du niveau d'équipements et d'infrastructures existants, et, en fonction, apporter des réponses urbanistiques, environnementales et réglementaires spécifiques, en définissant les quartiers support des dynamiques de la ville et ceux au renouvellement plus apaisé ;

- Renforcer la cohérence de la structure urbaine de Vitry par la recherche de continuités entre les formes urbaines variées, par l'intégration des projets de voirie et de circulations douces,
- S'inscrire dans une démarche de valorisation des composantes géographiques et de biodiversité du territoire telles que le relief, la Seine. la perméabilité des sols, les paysages et les continuités environnementales ;
- Prendre en considération le risque Inondation et les contraintes liées aux sols pollués, aux carrières comme des composantes à part entière dans les projets
- Prendre en compte les orientations définies dans le programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2012-2017, reprises par le PLHI pour la période 2016-2021 , en traduisant finement, les objectifs de création de logements , de qualité et de diversité de l'habitat ; s'assurer de la réalisation des projets urbains majeurs pour la ville, porteurs d'objectifs qualitatifs et de mixité, mais au-delà. de l'essentiel de la programmation de logements, d'activités et d'équipements à venir et donc :
  - De permettre la réalisation de projets urbains conçus par la ville (Opération d'intérêt National Orly Rungis Seine Amont).
  - De s'assurer la bonne intégration du projet « campus-emploi-formation-recherche » sur le domaine départemental Chérioux
  - D'accompagner la ZAC Rouget de Lisle
  - Et favoriser l'intégration urbaine des grands projets de transports publics.

### 1.5.3 PADD

Le PADD de la ville de Vitry-sur-Seine s'articule autour de 4 axes

1. Une ville dynamique qui affirme son identité dans la construction métropolitaine
2. Une ville active, économiquement diversifiée
3. Une ville solidaire et accueillante au service de toutes les générations de Vitriots
4. Une ville à la mobilité et au développement respectueux de l'environnement et favorable au bien-être.

### 1.5.4 Les choix retenus pour les OAP

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation établies en cohérence avec le PADD et qui répondent aux objectifs suivants :

- Prolonger la ville sur les secteurs d'opérations d'aménagement et assurer leurs coutures avec les quartiers limitrophes
- Conforter la RD5 y compris en maintenant des vocations économiques sur la séquence Nord et maîtriser les transitions urbaines
- Assurer un renouvellement de qualité du Cœur de ville, tout en renforçant son rôle de centralité majeure et préserver les pôles quartiers

- Accompagner le développement de l'offre de transports en commun et adapter le maillage des voies à des usages partagés en faveur des modes actifs
- Mettre en valeur les qualités paysagères et conforter, développer la présence de la nature en ville.

De façon distincte en secteurs d'aménagements ou en secteur diffus le PLU fait le choix d'inscrire des OAP relatives aux modalités d'aménagement les périmètres suivants

Dans les opérations d'aménagement	Dans le secteur diffus
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ardoines</li> <li>✓ ZAC Chérioux</li> <li>✓ ZAC Rouget de Lisle</li> <li>✓ RN7-Plateau-Moulin Vert</li> <li>✓ Cœur de ville</li> <li>- Barbusse</li> <li>- Robespierre</li> <li>- 8 mai 1945/Rue de Choisy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Franges du parc des Lilas et la ZAC Rouget de Lisle</li> <li>✓ Lagaise-Stalingrad6Cleveux</li> <li>✓ Blanqui - Port à l'Anglais</li> <li>✓ Kommer</li> </ul>

Les OAP dans les opérations d'aménagement visent l'optimisation et l'aménagement des sites stratégiques du territoire. Par contre dans le tissu urbain elles visent la maîtrise du développement urbain en faveur de la trame verte paysagère et du cadre de vie.

### 1.5.5 Traduction dans la zone et le règlement

Le document graphique du règlement(plan de zonage) découpe le territoire en deux types de zones : les zones urbaines (U) et les zones naturelles (N) :

#### 1.5.5.1 Les zones urbaines

<b>UA</b>	Centre-ville ancien
<b>UAf</b>	Secteurs anciens de type faubourien (fronts bâtis continus et bas)
<b>UB</b>	Quartiers mixtes, notamment en entrée de ville et autour des grands axes
<b>UC</b>	Secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire
<b>UCf</b>	Secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire avec activités économiques compatibles
<b>UCp</b>	Secteur résidentiel à caractère patrimonial de la cité jardin du Moulin Vert
<b>UD</b>	Sites de résidences d'habitat collectif et de grands ensembles sur de grands terrains
<b>UE</b>	Sites à vocation d'équipements d'intérêt collectif (publics / privés)
<b>UEn</b>	Sites à vocation d'équipements d'intérêt collectif à caractère végétalisés et peu bâtis
<b>UF</b>	Secteurs à vocation économique , <b>sauf</b> activités commerciales
<b>UFc</b>	Secteur à vocation économique <b>y compris</b> activités commerciales
	Zone regroupant les grandes opérations d'aménagement d'ensemble :



<b>UP1</b>	Secteur comprenant le périmètre de la ZAC du Domaine Chérioux
<b>UP2</b>	Secteur comprenant les secteurs opérationnels de l'Opération d'Intérêt National des Ardoines (ZAC Seine Gare Vitry et ZAC Gare Ardoines)
<b>UP3</b>	Secteur comprenant les secteurs opérationnels de la ZAC RN7- Plateau-Moulin Vert
<b>UP4</b>	Secteur comprenant les secteurs opérationnels de la ZAC Rouget de Lisle
<b>UP5</b>	Secteur comprenant les secteurs opérationnels du Nouveau Projet de Renouveau (NPRU) Cœur de Ville

#### 1.5.5.2 Les zones naturelles

<b>N</b>	Zone Naturelle
<b>Nb</b>	Zone Naturelle du Parc des Lilas à protéger au titre de son rôle de réservoir de biodiversité
<b>Nj</b>	Zone dédiée aux sites de jardins familiaux ou jardins partagés
<b>Nl</b>	Zone équipée et agricole du Parc des Lilas
<b>Nsi</b>	Zone Naturelle de la Seine et de ses berges

Des sous-secteurs, identifiés par un système d'indices permet également d'adapter certaines règles aux caractéristiques ou objectifs propres à des sous-espaces à l'intérieur d'une même zone.

Ces indices permettent de mieux tenir compte de la spécificité de certains quartiers composant la mosaïque du territoire de Vitry et de certaines caractéristiques géomorphologiques comme la zone inondable lié à la présence de la Seine.

#### 1.5.5.3 Le règlement

Les « *dispositions générales* » et le « *Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU* » sont suivies des règles présentées zone par zone.

Le règlement de chaque zone comporte un corps de règles réparties en trois sections et 17 articles.

- Section 1 Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité
- Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturales, environnementale et paysagère des constructions
- Section 3 : Equipements et réseaux ;

#### 1.5.5.4 Annexes du règlement

Les annexes du règlement comprennent

- La liste des emplacements réservés

- La liste des commerces autorisés le long des linéaires de « commerce, artisanat, et services »
- La carte des risques liés à la présence d'argiles
- La carte des risques liés à la présence d'anciennes carrières de gypse et de calcaire
- Les typologies de bâtiment de la cité jardin du Moulin Vert
- La liste des arbres remarquables
- La liste des alignements d'arbres
- La liste du patrimoine bâti remarquable

Les annexes du PLU contiennent les éléments informatifs : les servitudes d'utilité publique, le plan d'adduction d'eau, le plan du réseau d'assainissement, et, dans un plan d'ensemble, des périmètres particuliers tels que les zones d'aménagement concertés, les périmètres des droits de préemption, les périmètres de taxe d'aménagement, la zone non-aedificandi à proximité de l'autoroute A86, et les périmètres d'études et de sursis à statuer.

## 2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

A la demande du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, madame la vice-présidente du tribunal de Melun, par décision N°E19000088/77 du 19 juin 2019, a désigné Monsieur Yves LE PAUTREMAT en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Vitry-sur-Seine.

Une copie de cette décision figure en **pièce 1 jointe**.

### 2.2 Modalités de l'enquete

#### 2.2.1 Entretiens avec le maitre d'ouvrage

##### 2.2.1.1 Entretien préalable à l'enquete

Après avoir pris contact avec la mairie de Vitry-sur-Seine, à une réunion d'organisation de l'enquete publique sur le projet de révision de PLU a eu lieu le 2juillet 2019 en la présence de :

- M. BARGAS Samuel Chef de projet PLU
- Mme RIVAT Lydie Directrice de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Foncier
- Mme CAZARD Pascale Chef de service Etudes Urbaines et Planification

Les modalités d'enquête ont été également définies en particulier les dates de début et de clôtures d'enquête, la date limite d'affichage et de publication de l'avis d'enquête, les dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur, les conditions d'information et de participation du public par voie électronique.

Ces modalités ont fait l'objet de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Le dossier d'enquête a été remis au commissaire enquêteur

#### 2.2.1.2 Visite de la commune

La visite de la commune à la demande du commissaire enquêteur s'est effectuée le 4 septembre 2019 en voiture avec Madame CAZARD Pascale et Monsieur BARGAS Samuel. Le circuit a été celui des différentes balades de quartiers que la mairie a organisée pour le public en mai 2018 et juin 2019.

Cette visite a permis au commissaire enquêteur de découvrir et mieux se rendre compte la spécificité des différents quartiers de Vitry-sur-Seine ainsi que les lieux des différentes OAP. A cette occasion le registre d'enquête a été signé et paraphé par le commissaire enquêteur.

#### 2.2.1.3 Entretien avec Mr. LEPRETRE

En plus de sa qualité de Maire Adjoint de Vitry-sur-Seine, délégations : - Aménagement - Urbanisme - Emploi - Développement économique - Habitat , Mr LEPRETRE est le Président de l'EPT 12 Grand-Orly Seine Bièvre. Cette rencontre s'est déroulée le 10 septembre 2019 dans ses bureaux. Cette réunion m'a permis de découvrir l'historique des différents documents d'urbanisme : la création du premier PLU, les différentes modifications et la présente révision, ainsi que l'évolution de la ville de Vitry-sur-Seine par rapport à la transformation de son activité économique sur son territoire. Mr LEPRETRE est convaincu que les différents projets sont source d'espoir pour l'évolution future de sa commune.

#### 2.2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête

Par l'arrêté n° A2019-351 en date du 12 juillet 2019, le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a défini les modalités de l'enquête publique, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- que **sa durée** est fixée à 33 jours consécutifs du lundi 16 septembre 2019 au vendredi 18 octobre 2019 inclus,
- qu'une mise à disposition du public du dossier d'enquête aux jours et heures d'ouverture de l'Hôtel de ville de Vitry-sur-Seine, à la direction de l'Aménagement, du Foncier, et l'Urbanisme (salle 4, zone jaune-1) ; ainsi que les modalités de formulation des observations et propositions : soit registres, soit correspondance postale ou électronique avant la clôture de l'enquête.

- Qu'un **registre dématérialisé et le dossier d'enquête publique** sont mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/1443>
- Que le **dossier d'enquête** sera également consultable sur le site internet de la mairie de Vitry-sur-Seine à l'adresse suivante : <http://www.vitry94.fr/>
- **Quatre permanences** du commissaire enquêteur à l'Hôtel de ville de Vitry-sur-Seine :
  - Le mercredi 18 septembre 2019 de 13h30 à 17h30
  - Le lundi 30 septembre 2019 de 13h30 à 17h30
  - Le samedi 12 octobre 2019 de 9h00 à 12h00
  - Le vendredi 18 octobre de 13h30 à 17h30.
- **Les modalités d'établissement et de remise du rapport** du commissaire enquêteur puis de sa mise à disposition du public
- **Les modalités de publicité** de l'enquête : avis dans deux journaux locaux ou régionaux, une première fois au moins quinze jours avant le début de l'enquête, une seconde fois dans les huit premiers jours de l'enquête.
 

Une copie de cet arrêté figure en **pièce jointe 2**.

## 2.3 Publicité de l'enquete

### 2.3.1 Les affichages légaux

Les avis d'ouverture d'enquete d'enquete publique ont été affichés à l'Hôtel de Ville de Vitry-sur-Seine et sur les autres panneaux administratifs de la commune dans les délais prescrits par la réglementation (voir avis d'enquete affiché **pièce jointe 3** ainsi que le certificat d'affichage en **pièce jointe 4**).

### 2.3.2 Les parutions dans les journaux

Ces avis ont été publiés dans des publications légales et réglementaires dans des journaux choisis par la mairie de Vitry-sur-Seine à savoir « L'Humanité » et « Le Parisien édition 94 ».

Les insertions ont été réalisées dans les Annonces Judiciaires et Légales de ces journaux aux dates suivantes :

- « Le Parisien 94 » le samedi 31 aout 2019 **pièce jointe 5**
- « L'Humanité » le vendredi 30 aout 2019 **pièce jointe 6**
- « Le Parisien 94 » le 23 septembre 2019 **pièce jointe 7**
- « L'Humanité » le 23 septembre 2019 **pièce jointe 8**

### 2.3.3 Les autres mesures de publicité

L'avis d'enquête a été également mis en ligne sur le site internet puis diffusés sur le magazine « Vitry -Le mensuel » et sur « Vitry-Hebdo »

De l'ensemble des éléments rapportés supra, le commissaire enquêteur peut attester du respect des conditions légales et réglementaires de publicité de l'avis d'enquête.

## 2.4 Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

Par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant l'ouverture de cette enquête publique unique, il semble que la procédure ait été bien respectée.

## 2.5 Déroulement des permanences

### 2.5.1 Conditions d'enquête

Les quatre permanences se sont déroulées dans une grande salle de réunion à l'Hôtel de Ville de Vitry-sur-Seine. Cette salle de réunion pouvaient accueillir sept personnes sans difficultés majeures. Une petite salle d'attente a permis au public d'attendre si des personnes souhaitaient de voir le commissaire individuellement. Un balisage très explicite a été mis en place pour parvenir à cette salle de réunion

### 2.5.2 Climat des échanges

Les entretiens avec les personnes individuelles, ou avec plusieurs représentants d'une même délégation se sont déroulés dans le calme et avec courtoisie.

La plus grande partie du public qui s'est déplacée aux permanences avait une connaissance du dossier d'enquête. Pendant les permanences le travail du commissaire enquêteur peut se résumer : un peu de pédagogie pour la lecture du dossier et des règles générales pour la rédaction de leurs observations sur le registre dématérialisé.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein

### 2.5.3 Le rythme des rencontres

La première permanence : Deux personnes sont venues. Une personne m'a présenté une lettre à mon attention. Après avoir lu cette observation je lui ai conseillé de la reformuler. Cette personne a refait son observation sur le registre dématérialisé. Une seconde personne est arrivée à la fin de la permanence et n'a pu que s'exprimer oralement.

La seconde permanence : deux visites dont une élue du conseil municipal.

La troisième permanence : elle s'est déroulée un samedi matin. Une dizaine de personnes dont une délégation de cinq personnes se sont présentées tout au long de la matinée. Un couple et une personne sont venues pour confirmer les remarques déjà faites sur le registre électronique.

La quatrième permanence : une quinzaine de personnes se sont succédées toute l'après-midi. La plus-part d'entre elles avaient déjà déposé soit une observation sur le registre électronique soit un courrier. La dernière visiteuse a regretté avec un peu de véhémence l'absence du personnel de l'urbanisme pour pouvoir répondre à une ou deux questions sur des projets de la commune sur certains quartiers. Passage d'un élu du conseil municipal qui avait déposé en début de matinée une observation sur le registre dématérialisé.

## 2.6 Clôture de l'enquête

A la fin de la quatrième permanence le commissaire enquêteur a conservé et clos le registre mis à la disposition du public. Le registre dématérialisé a été clos automatiquement à la fin de l'enquête même jour, même heure, c'est-à-dire le 18 octobre 2019 à 17h30. Le registre ainsi que le dossier d'enquête ont été conservés par le commissaire enquêteur en vue de leur remise in fine à l'autorité organisatrice.

Le procès-verbal de synthèse des observations du public a été établi à la date du 25 octobre 2019 **Pièce jointe 6** puis remis et commenté aux représentants de l'Etablissement Public Territorial Orly Seine Bièvre au cours d'une réunion. Aux observations du public a été jointe une demande en réponse aux avis P.P.A.

La totalité des observations du public se trouve en **Annexe 1**

Le mémoire en réponse signé du président de l'Etablissement Public Territorial-Orly Seine Bièvre a été transmis par voie électronique le 8 novembre 2019.

Le mémoire en réponse des observations du public et le mémoire en réponse aux avis des P.P.A se trouvent en **Annexe 3**

## 2.7 Relation comptable des observations du public

Il a été recueilli 40 contributions. Le tableau ci-après précise les registres sur lesquels ces contributions ont été inscrites ou auxquels elles ont été annexées, ainsi que les moyens par lesquels elles ont été transmises.

Les statistiques concernant le registre dématérialisé sont les suivantes. Elles sont très difficiles à analyser en particulier concernant les personnes qui sont venues sur le site et le nombre de téléchargements.

Observations 37,

Visiteurs du site : 743,

Nombre de téléchargements des pièces du dossier : 1 995

### 3 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

#### 3.1 Les observations , courriers et courriels recueillis

##### 3.1.1 Nombre de contributions

Le total des contributions comme le montre le tableau ci-dessous s'élève à 40 .

Observations recueillies sur le registre papier	5
Courriers destinés au commissaire enquêteur	8
Courriel sur le registre dématérialisé	37
Total	40

Sans les doubles comptes, c'est-à-dire en ne comptant qu'une fois les contributions transmises par plusieurs modes, le nombre total de contributions est de 35.

Le tableau ci-après rapporte la grille de dépouillement de toutes les observations recueillies, sur le registre écrit, les courriers envoyés à l'attention du commissaire enquêteur et tous les courriels parvenus sur le registre dématérialisé lors de l'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU de Vitry-sur-Seine. **Annexe n°1**

Les thèmes retenus figurent en abscisse et les observations, courriers ou courriels figurent en ordonnées. Une croix est portée au regard de chaque observation ou courrier lorsque le thème retenu y est évoqué.

Observation Courrier Courriel	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers

Les contributions sont référencées avec un numéro correspondant à l'ordre d'inscription ou d'insertion dans le registre dans lequel elles ont été déposées.

Les observations exposées dans ces contributions laissent apparaître plusieurs thèmes dont certains peuvent être décomposés en sous-thèmes. Les contributions ne rentrant pas dans les trois premiers thèmes ont été traitées dans un thème nommé Divers

### 3.1.2 Les thèmes élaborés

N°	Libellé du thème
1	Le Règlement et son interprétation <ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement de la zone UC : Zone résidentielle à dominante pavillonnaire</li> <li>• Règlement de la zone UCfi : Zone mixte d'activités économiques compatibles avec un voisinage à dominante résidentielle</li> <li>• Règlement de la zone UD : Zone de grands ensembles et résidence d'habitat collectif</li> <li>• Règlement des zones UP : Zones de projet</li> <li>• Remarques sur certains articles</li> </ul>
2	Demande de changement de zonage
3	L'OAP les Ardoines <ul style="list-style-type: none"> <li>• Observation du centre commercial Leclerc</li> <li>• Observations sur le dépôt pétrolier</li> <li>• Observation de l'EDF</li> </ul>
4	Divers <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remarques générales</li> <li>• La cité Moulin Vert</li> <li>• Réponse à l'avis de la MRAe</li> </ul>

### 3.1.3 Tableau des occurrences par thèmes des observations

Thème n° 1 : Le Règlement et son interprétation	23 occurrences
Thème n° 2 : Demande de changement de zonage	11 occurrences
Thème n° 3 : OAP les Ardoines	7 occurrences
Thème n° 4 : Divers	21 occurrences



## 3.2 Analyse du thème n° 1 : sur le règlement et son interprétation

### 3.2.1 Concernant la zone UC

La zone UC correspond à un secteur résidentiel à dominante pavillonnaire

- Avis positifs

**Courriel 4 un anonyme et 23 M. POMMELET.** Ces personnes sont contentes que leurs terrains soient dans une zone pavillonnaire protégée.

#### Réponse du porteur du projet

L'un des objectifs principaux de cette révision, comme inscrit dans la délibération de prescription du PLU et dans le PADD, est en effet de projeter les caractéristiques et le cadre de vie des quartiers pavillonnaires, répondant aux attentes d'un certain nombre de vitriots. Aussi, la remarque 23, à la différence de la demande n°10, portant sur des terrains pavillonnaires limitrophes semblables, justifie le zonage retenu par l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre à l'arrêt et donc l'absence de modification.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Ces personnes ont souligné que le règlement de la zone UC protégeait l'aspect pavillonnaire du quartier.*

- Demandes de renseignement par rapport à un projet particulier.  
Ces demandes méritent une réponse personnalisée

**Courriel 2 : demande de M. LECLERCQ** qui expose son projet pour la construction d'une maison et d'une annexe .

#### Réponse du porteur du projet

Concernant l'implantation des constructions en limites séparatives sur des terrains étroits, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre prend acte des fortes contraintes que pouvait apporter le règlement arrêté, et décide d'apporter les modifications suivantes :

- Porter de 8 m à 10 m la largeur maximum des terrains sur lesquels une implantation sur les deux limites séparatives est possible (art UC-5.3)
- Diminuer, en zone UC, la distance minimale à respecter en limite séparative latérale en l'absence de baie : 2,5 m quelle que soit la hauteur de la construction, (art UC 5.5).

Il considère en effet que ces ajustements facilitent de façon justifiée des projets modestes sans remettre en cause l'équilibre général du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), en particulier la protection de l'environnement des quartiers pavillonnaires (protection des cœurs d'îlot, exigences d'espaces verts de pleine terre, bande de constructibilité, par ailleurs). Il préfère favoriser en zone UC l'implantation de petites maisons correspondant à la typo-morphologie des quartiers plutôt que la construction d'ensembles collectifs plus impactant.

En revanche, il ne souhaite pas apporter de modification à la définition des annexes et en particulier à leurs dimensions. Celles-ci doivent en effet accueillir des vocations secondaires au logement, pour lesquels, en zone à dominante pavillonnaire notamment, 15 m<sup>2</sup> et 3 m de hauteur sont jugés suffisants. Autoriser des annexes plus grandes risquerait d'impacter trop fortement les jardins et la perméabilité des sols favorables à l'environnement et à la trame verte.

Avis du commissaire enquêteur

*Il est certain que les exigences du règlement limitent les possibilités de transformation et que ces contraintes peuvent gêner les propriétaires mais le but premier est la protection du caractère pavillonnaire.*

**Courriel 13, courrier 4 de deux anonymes** : demande de précision concernant sur l'article UC 13.4

Réponse du porteur du projet

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre décide d'apporter davantage de clarté sur le type d'installations possibles dans les cœurs d'îlot préservés, en complétant l'article UC-13.7 (et non à l'article UC-13.4) par les mots suivants soulignés : « Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations démontables sans fondation ni dalle maçonnée. Il est autorisé un local maximum par terrain, d'une emprise au sol maximale de 5 % et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m »

Avis du commissaire enquêteur.

*La réponse donnée est très explicite*

- Interprétations générales sur le règlement

**Courriel 7 un anonyme** : A partir de cas d'école l'observation veut démontrer que les prescriptions édictées limitent les constructions au logement individuel et quelles constituent à une prime à l'habitat vétuste et limitent l'imperméabilisation des sols.

Réponse du porteur du projet

Le projet de PLU vise précisément la protection des quartiers pavillonnaires, de leur cadre de vie et de leur environnement (y compris la perméabilité des sols), justifiant des règles de constructibilité limitées, allant dans le sens d'un apaisement mais permettant néanmoins de nouvelles réalisations. La trame verte et bleue, les typologies de voiries, le niveau de services/infrastructures/équipements ont notamment été pris en compte pour élaborer et adapter ces règles.

De plus, des dispositions spécifiques sont intégrées pour les constructions existantes afin de permettre leur évolution (rénovation, modification, agrandissement...) et notamment de lutter contre l'habitat vétuste, dégradé ou inadapté. Les constructions faisant suite à des démolitions sont également, de fait, possibles.

Les cas de figure 3 et 4 imaginés demeurent des cas théoriques plus ou moins excessifs pour des terrains situés en zone UC à dominante pavillonnaire à Vitry-sur-Seine. De fait, les contraintes réglementaires ont des effets directs sur la constructibilité des terrains. La réponse aux cas de figure 1 et 2 est donnée par la réponse précédente au courriel n°2.

Par conséquent, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n'envisage pas d'apporter de modification au projet de PLU au regard de ce courriel à l'exception de ce qui est indiqué dans la réponse au courriel 2.

Avis du commissaire enquêteur

*Il me semble que le règlement permet quand même des transformations de l'habitat. Certaines conclusions de l'auteur de l'observation me semblent excessives en particulier que le règlement constitue une prime à l'habitat vétuste.*

- Interprétation particulière

**Les courriels 25, 26, 27 et 28 émanent du collectif BERLIOZ** qui représente le quartier des musiciens, des habitants de la rue du Génie, de la rue Berlioz et des rues adjacentes. La contestation porte sur l'incorporation de ces rues dans la zone UC car ceci n'est pas compatible avec le SDRIF et le futur SCOT en ne tenant pas compte de la

#### Réponse du porteur du projet

Globalement le secteur mentionné est situé à plus de 500 m des stations de métro visées et donc hors « périmètre de bonne desserte » aux sens du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France et du code de l'urbanisme. De plus, le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) n'indique pas de pastille correspondant aux « secteurs à fort potentiel de densification » dans ce quartier. Les secteurs à densifier à proximité d'une gare sont représentés « *de façon indicative* » comme le dit le SDRIF (page 31, tome 3 des orientations règlementaires). De plus, le Conseil Régional d'Ile-de-France n'a pas demandé de rectification à ce sujet et considère que le projet de révision de PLU arrêté respecte le SDRIF. Quant au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le territoire Grand-Orly Seine Bièvre n'en comporte pas et celui de la métropole du Grand-Paris n'est pas encore approuvé et donc non opposable au projet de PLU.

L'un des objectifs majeurs de ce projet de PLU révisé est par ailleurs d'apaiser les quartiers à dominante pavillonnaire et de prioriser la densification dans des secteurs adaptés de la ville de Vitry-sur-Seine, en particulier en opérations d'aménagement, en cœur de ville, et sur les grands axes. Ces derniers sont en effet plus pertinents, offrant une mixité fonctionnelle, la proximité de transports, des tissus urbains adéquats...

Au contraire, les réseaux et infrastructures dans les secteurs à dominante pavillonnaire, en particulier à l'ouest, ne sont pas adaptés à une forte intensification urbaine. Les capacités de réponses en matière d'équipements sont également limitées dans ce secteur en tension. Aussi le projet d'équipement sur le terrain communal des Cléveaux permettra à moyen/long termes de répondre aux besoins actuels mais ne pourrait pas suffire pour répondre à des besoins supplémentaires à court terme.

La trame verte et bleue et l'état initial de l'environnement du PLU montrent aussi que les jardins privés, très présents dans les quartiers à dominante pavillonnaire et en particulier sur les coteaux, contribuent à la qualité du cadre de vie, à l'apaisement, à la biodiversité, au maintien d'îlots de fraîcheur, à la qualité des paysages, autant d'objectifs d'intérêt général.

Le projet de PLU recherche donc un équilibre et permet de répondre sur l'ensemble de la ville aux objectifs du SDRIF.

Enfin le projet de PLU ne fige pas les quartiers pavillonnaires : des constructions et extensions dans des gabarits et typologies adaptées sont possibles. Les constructions en second rang sont possibles dans le respect de la bande de constructibilité.

Pour toutes ces raisons, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre considère que le projet PLU (zonage et règlement) est adapté aux caractéristiques et à l'état des lieux du quartier Berlioz et ne souhaite pas maintenir les outils réglementaires en vigueur qui font porter des risques de développements inadaptés sur cette partie de Vitry-sur-Seine.

Avis du commissaire enquêteur

*J'estime la réponse satisfaisante et argumentée.*

***Le courrier 8 et le courriel 22 sont identiques et proviennent de M. AFFLATET*** membre du conseil municipal. Pour la zone UC il est proposé de limiter la contrainte d'inconstructibilité des 20 mètres au-delà de la rue pour les terrains d'une surface inférieure à 800/1 000 m<sup>2</sup> et remplacer l'obligation de conserver un logement de 60 m<sup>2</sup> en cas de division d'un pavillon en appartement par une limitation de surface par type d'appartement.

#### Réponse du porteur du projet

L'objectif de la bande de constructibilité de 20 m à compter de la voie en zone UC, en réponse au projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU révisé, permet de respecter l'identité urbaine des quartiers, de limiter la densification en cœur d'îlot et de traduire les objectifs de continuité de la trame verte et bleue. Ainsi cette bande de constructibilité se justifie quelles que soient les dimensions du terrain, pour maintenir des espaces verts significatifs en cœur d'îlot et conserver un cadre de vie paysager.

La règle de contrôle de la taille des logements ne peut plus exprimer une taille de logement en m<sup>2</sup> depuis la jurisprudence du Conseil d'Etat du 30 mars 2018. Le projet de règle « pour toute opération visant à créer 3 logements et plus (y compris le logement d'origine), 60 % des logements de l'opération doivent comporter au moins 3 pièces chacun » permet néanmoins de limiter les divisions de logements et la création de tout petits logements. Cette règle va donc déjà partiellement dans le sens de la demande, en exprimant une taille minimale pour les logements résultant de divisions.

Par conséquent, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas apporter de modifications aux projets de règles relevées ici.

Avis du commissaire enquêteur

*La réponse me convient*

#### 3.2.2 Concernant la zone UCfi

La zone UCfi correspond à un secteur résidentiel à dominante pavillonnaire avec activités compatibles

***L'Observation 4, le Courrier 5, et le courriel 21, 30 et 35*** portent sur le même sujet. Le courrier 21 et le courriel sont identiques et ***signés par 17 personnes***. La contestation porte sur un projet de permis de construire et sur le passage du zonage actuel UCi en zone UCfi qui « permettrait » l'autorisation de ce permis de construire. Pour permettre l'installation d'un hangar d'une entreprise de démolition entraînant de fortes nuisances.

**Le courriel 32** conteste que le zonage actuel en UCi passe en UCfi en centre-ville entraînant des nuisances au niveau de la circulation.

#### Réponse du porteur du projet

Ces remarques semblent faire suite à plusieurs lectures et interprétations erronées. Le permis mentionné n'est pas délivré et le terrain concerné est bien inscrit en UCi et non pas en UCfi.

De plus seuls quelques secteurs très restreints (environ 15) comportant actuellement des activités ou anciennes activités ont été repérés en zone UCfi. La rue du 18 juin 1940 n'en fait pas partie.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne peut donc pas apporter de modifications au projet de PLU suite à ces différentes remarques.

Avis du commissaire enquêteur

*Je me satisfais de la réponse apportée. Une contestation sur une demande de permis de construire non accordée ne concerne pas l'objet de l'enquête.*

### 3.2.3 Concernant la zone UD

Elle correspond à un site de résidences d'habitat collectif et de grands ensembles sur de grands terrains

**Le courriel 22 de M. AFFLATET** considère que le taux de pleine terre de 20% est insuffisant . Il suggère qu'il passe à 50% comme dans la zone UC.

#### Réponse du porteur du projet

En zone UD, le taux de pleine terre a déjà été augmenté : 20 % dans le projet au lieu de 10 % au PLU de 2013. Cette règle permet de maintenir une surface non imperméabilisée, favorable à la santé, aux îlots de fraîcheur, à la végétation et à la biodiversité (enracinement plus profond et bonne circulation hydrique des sols).

De plus, à cette exigence minimum de pleine terre, s'ajoute le maintien de la protection d'espaces verts communs résidentiels. Le coefficient est donc établi raisonnablement au vu de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation et de la trame verte et bleue du PADD.

Il est également à noter que la typologie et l'occupation des terrains sont très différentes en zone UD et UC. Enfin, les propriétaires en zone UD (des bailleurs, des copropriétés...) peuvent avoir des besoins de reconfiguration des espaces libres sur leur terrain (densification, réorganisation du stationnement, locaux d'usage collectif pour containers de déchets ménager ou vélos...), répondant notamment aux objectifs du Programme Local de l'Habitat Intercommunal, et d'amélioration des réseaux, et qui justifient un tel taux d'espace vert de pleine terre. Pour ces raisons, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas modifier la règle arrêtée.

Avis du commissaire enquêteur

*La réponse me paraît justifiée*

### 3.2.4 Concernant la zone UP

La zone UP regroupe les grandes opérations d'aménagement d'ensemble

**Le courriel 22 de M. AFFLATET** et le courriel 29 d'un anonyme demandent que le taux de coefficient de pleine terre passe à 50%.

#### Réponse du porteur du projet

Ces courriers n'évoquent pas un tel taux d'espace vert pleine terre en zone UP. En revanche, concernant la demande d'un taux identique en zone UC et UD, il convient de se référer à la réponse précédente.

Concernant les périmètres de la zone UP que ces contributeurs voudraient voir étendus à d'autres secteurs, il convient de rappeler la façon dont la zone UP a été définie. En effet, celle-ci intègre les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) en cours de réflexion ou de réalisation, donc en projet, et exclut les ZAC finalisées depuis le PLU 2013 et dont le zonage 2019 s'inscrit

dans la logique de leur typo-morphologie urbaine. C'est le cas de la ZAC du Port-à-l'Anglais et du quartier Concorde Stalingrad, réalisées depuis (ZAC clôturées par délibération) et donc inscrites dans le projet de PLU en zones urbaines correspondant à leurs formes bâties et au PADD.

Les parcelles correspondant à des activités économiques qui ne sont pas situées en ZAC sont, quant à elles, classées en zone UF (ou UFc) car il s'agit d'y maintenir et développer l'activité. C'est le cas notamment à l'ouest du Moulin Vert, au nord de la RD5, dans le quartier Blanqui en limite d'Ivry-sur-Seine.

Les règles et les limites de la zone UP n'ont donc pas lieu d'être modifiées.

Avis du commissaire enquêteur

*J'estime la réponse argumentée.*

### 3.2.5 Concernant la zone UB

Elle correspond à des quartiers mixtes, notamment en entrée de ville et autour des grands axes

***Dans le courriel 31, les sociétés CEETRUS France et AUCHAN RETAIL*** demande des modifications des articles UB 7 et UB 8 . Pour un projet ( non défini à ce jour) de transformation du centre commercial en centre urbain mixte il demande :

- La possibilité d'accès à des étages de logements ou de bureaux soient possibles en rez-de-chaussée sur rue en substituant le linéaire actuel par un linéaire de « commerce, artisanat et service.
- En considérant le terrain comme une seule unité foncière que l'emprise au sol soit de 80%
- Que la hauteur maximum pour des émergences ponctuelles pourra dépasser 25 mètres.

#### Réponse du porteur du projet

En réponse aux sociétés CEETRUS France et AUCHAN RETAIL, il est décidé d'ajouter un linéaire de commerce au plan de zonage. En effet celui-ci est cohérent avec le plan d'actions Commerce de la ville et le PADD, et garantira la pérennité de commerces en façade de la RD5 (également traité en « boulevard des Arts ») et à proximité de l'arrêt de T9, secteur devant porter une animation et une dynamique urbaine.

En revanche, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas modifier les articles UB-7.1 (emprises au sol) et UB-7.8. En effet, aucun projet ni aucune programmation précise portés par les pétitionnaires ne sont présentés à ce jour, ne permettant pas d'évaluer précisément l'impact des aménagements évoqués sur le quartier.

Le courrier du porteur du projet évoque « une transformation du centre commercial en espace urbain, mixte dans ses fonctions et usages, ouverts sur la ville et ses espaces publics » : il est donc important que l'aménagement futur du site tienne compte de la nécessité d'intégrer des espaces verts (y compris de pleine terre), des espaces de stationnements (besoin renforcé aux abords de la clinique Pasteur) et la présence voisine de la résurgence de la source de la Petite Saussaie.

La logique de la zone UB consiste, par ailleurs, à conforter une des séquences de front bâti sur la RD5 et à opérer une transition avec le tissu plus aéré en second rang du boulevard. C'est en ce sens que les règles de hauteur et d'emprise au sol ont été conçues. L'intégration d'émergences sur ce site, tel que demandé, risquerait de plus, de fermer des perspectives

visuelles intéressantes et de porter atteinte ici à l'objectif de qualité de cadre de vie exprimé par le PADD.

Avis du commissaire enquêteur

*L'observation permet seulement d'ajouter un linéaire commerce au plan de zonage. Par ailleurs je pense qu'une demande d'émergences sans en préciser une hauteur maximum ne peut être recevable.*

### 3.2.6 Remarques générales sur le règlement

**Le courriel 8 de M. SOREL** met en avant des détails techniques sur les toitures végétalisées, sur l'aspect extérieurs du traitement des façades et des clôtures, sur les obligations imposées à la gestion et l'écoulement des eaux pluviales, sur le stationnement des vélos et enfin sur le réseau électrique, l'éclairage public et autres réseaux d'énergie. Ces remarques sont en grande partie des demandes de rajouts.

#### Réponse du porteur du projet

Concernant l'épaisseur de substrat des toitures végétalisées, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a fait le choix de rendre possible un choix plus large d'épaisseurs de toiture afin de garantir une pérennité des végétalisations adaptées à leur environnement. Le lexique du règlement du PLU prévoit ainsi 4 strates de végétalisation : 8cm, 15cm, 26 cm, ou 40 cm. Le lexique n'est donc pas modifié.

Concernant le stationnement des vélos, les normes inscrites au projet de PLU, notamment pour le bureau, le commerce de détail, la restauration, et les équipements scolaires, répondent aux pratiques actuelles et tiennent compte des prescriptions et recommandations du Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF). Par ailleurs, ni Ile-de-France Mobilités ni le Département du Val-de-Marne n'ont demandé de rectification à ce sujet.

Par ailleurs plusieurs points ne relèvent pas directement du PLU et n'ont pas à être intégrés dans le règlement :

- Des précisions sur les jardins suspendus ;
- La réutilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des WC, qui nécessite des attestations d'hygiène non intégrées au dossier de permis de construire ;
- Les colonnes sèches (cf code de la construction).

Avis du commissaire enquêteur

*La réponse me paraît acceptable*

**Le courriel 29 d'un anonyme** pense que le PLU devrait préserver l'équilibre entre les zones pavillonnaires et zone d'activités ou de zones d'immeubles. Des zones comme le Port à l'Anglais, Gare centre, entrées de ville et bordure de Seine ont été oubliées. Il faut mieux contrôler et réglementer les constructions et indivision faites dans l'existant. De même le PLU n'impose pas assez les constructions en matière de hauteur limite, surface au sol couleurs de matériaux.

#### Réponse du porteur du projet

Le zonage a été établi en réponse aux objectifs du PADD. Concernant la zone UP, elle a été définie de façon à intégrer les opérations d'aménagement en projet (en cours de réflexion) ou en cours de réalisation. Elle exclue celles finalisées depuis le PLU de 2013, et dont le zonage du projet de PLU correspond à leur typo-morphologie urbaines actuelles. A ce titre les zones comme le Port à l'Anglais n'ont pas lieu d'être intégrées en zone UP. De plus les zones pavillonnaires sont inscrites en zone UC et associées à un règlement qui permet de préserver leurs caractéristiques et d'y apaiser les modalités de densification. Les autres espaces résidentiels ou mixtes sont répartis dans différentes zones (UA, UB, UD) en fonction de leurs spécificités.

La règle de contrôle de la taille des logements est maintenue par la révision du PLU et est même élargie à quelques adresses circonscrites et justifiées en zones UA et UB du projet arrêté (cf Justification des choix)

Par ailleurs, le projet de règlement du PLU fixe les hauteurs et surfaces au sol maximum admises et règlemente l'aspect des matériaux afin de créer une harmonie d'ensemble. Les articles 9 du règlement de chaque zone précisent les aspects extérieurs des constructions et clôtures. Il est important de rappeler que le cadre juridique n'autorise plus les PLU à formuler l'interdiction précise de certains matériaux.

Ainsi cette contribution n'appelle pas de modification du projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur

*La réponse a le mérite d'être précise*

### 3.3 Analyse du thème n° 2 : Demande de changement de zonage

***Le courrier 2 est adressé par Mme KOH BYONG JIM.*** Elle demande un changement de zonage de UB en UC des terrains donnant sur le sentier Emile Zola, en invoquant de nombreuses nuisances provoquées par des squatteurs dans une construction laissée à l'abandon sur une parcelle voisine. Elle précise en plus qu'une des parcelles donnant sur ce sentier appartient à la ville de Vitry-sur-Seine.

#### Réponse du porteur du projet

Le courrier demande le **reclassement d'un terrain UC en zone UB et non l'inverse.**

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre considère que répondre positivement à cette requête irait à l'opposé de l'objectif d'apaisement des secteurs pavillonnaires et d'équilibre général de Vitry-sur-Seine affirmé par le PADD, et ne permettrait pas une diversité architecturale, paysagère et urbaine adaptée au cadre de vie souhaitable dans ce quartier, même avec la proximité d'ensembles collectifs hérités de l'histoire du développement urbain de la Ville.

Le zonage est pensé à l'échelle des différents quartiers et non pas uniquement à l'échelle des trois parcelles concernées.

De plus le besoin d'apaisement est justifié au regard du projet impactant voisin sur le territoire de Villejuif, de l'étroitesse de la voie « sentier Emile Zola » et de la limite de capacité d'accueil déjà atteinte du groupe scolaire Marcel Cachin.

Pour ces raisons, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas modifier le zonage.

Avis du commissaire enquêteur

*La remarque à mon attention sur le sens du changement de zonage est juste. Le problème posé porte sur une parcelle particulière alors que le changement de zonage concerne au*



*moins quatre parcelles. La demande aurait plus portée si elle avait été commune aux quatre propriétaires. Cependant les arguments de réponse me semblent justifiés.*

**Le courriel 10 de M. LEGRAIN** demeurant 33 rue verte demande le changement de zonage de sa parcelle de UC en UD, son pavillon se trouvant en inadéquation avec les autres aménagements de collectif.

Réponse du porteur du projet

Le maintien en zonage UC de cette parcelle et de la parcelle voisine, occupées par des pavillons, est cohérent avec le PADD, qui a pour objectif de préserver les quartiers pavillonnaires. Aussi, les autres pavillons du quartier sont en zone UC.

De plus, ce zonage associé au règlement n'empêche pas des travaux d'amélioration.

Enfin le propriétaire de la parcelle voisine a clairement exprimé son souhait de maintien en zone UC (cf observation n°23).

Avis du commissaire enquêteur

*La réponse est acceptable*

**Le courriel 14 de M. DA CUNHA LEAL** concerne un terrain rue Watteau ou un projet a fait depuis mars 2018 l'objet d'une demande de permis de construire. La demande porte sur un changement de zonage de la zone UC en zone UB pour permettre la réalisation de ce projet.

Réponse du porteur du projet

**Le courriel ne porte pas sur une demande d'ajustement de zonage, mais sur des demandes d'adaptations de règles en zone UC**, au regard de la proximité de zones UB et UP, afin de ménager des transitions et de pouvoir construire davantage sur cette parcelle.

Il n'est pas possible de répondre favorablement à ces demandes car les adaptations de règles demandées impacteraient de nombreuses parcelles et pourraient rompre l'équilibre général du territoire inscrit dans le PADD, notamment l'apaisement de la constructibilité des quartiers à dominante pavillonnaire, l'ambition d'une trame verte et bleue, l'adéquation avec les services et équipements publics communaux (notamment scolaires), y compris pour permettre une densification forte de la zone UC aux abords des zones UB et UP.

Par ailleurs, l'unité foncière citée est proche des zones UB et UP mais ne les jouxte pas directement et ne pourrait donc pas bénéficier de ces ajustements.

Le PLU arrêté identifie un nouveau cœur d'îlot (jardins) à l'arrière des parcelles en question. Le projet présenté propose un nombre de logements qui aurait un impact sur la rue Watteau et la rue Matisse aux heures de pointe et sur le groupe scolaire Victor Hugo.

Enfin, le projet présenté dans le courriel ne tient pas compte du risque aléa de mouvement de terrain lié aux anciennes carrières et que le PLU reprend.

En faisant l'objet d'adaptations pour répondre au règlement de la zone UC, le projet proposé par le propriétaire pourra toutefois être réalisé.

Avis du commissaire enquêteur

*Il est certain que le changement de règlement implique une modification du projet et que des modifications du règlement pour valider le projet auraient des impacts négatifs sur l'équilibre général recherché.*

**Le courriel 20 de M. WARE de la société METRO** demande dans le cadre d'une restructuration et de modernisation de ses surfaces de ventes, de ses stationnements et aires de livraison un changement de zonage de UFc en UB.

Réponse du porteur du projet

Le règlement de la zone UFc autorise bien une restructuration des surfaces de vente et des aires de stationnement ou de livraison dans le cadre du développement d'un projet à vocation économique (activités, bureaux, artisanat, commerce...).

Par ailleurs, ce zonage en zone UFc, répond aux objectifs du PADD du PLU de maintenir et de développer les activités économiques qui offrent de l'emploi aux habitants (tel que la société Metro).

Ainsi, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas classer les parcelles en zone UB, qui autorise le logement, car le secteur pourrait alors devenir résidentiel et impacter fortement la mixité fonctionnelle de la ville.

Une mesure ultérieure à cette révision pourrait être étudiée.

Avis du commissaire enquêteur

*Je comprends les raisons avancées pour justifier le refus du changement de zonage.*

### 3.4 Analyse du thème n° 3 l'OAP les Ardoines

#### 3.4.1 Au niveau du centre commercial LECLERC

**Le courriel 3 de M. HOUBE Yvon SCI ALPHONSE DE POITIERS / SOPRICOM.** Le représentant du supermarché LECLERC s'interroge sur les différentes perspectives de transformation de l'ensemble de sa zone commerciale en pôle d'activité régionale avec un schéma architectural adapter regroupant l'ensemble du panel tertiaire , commerce , restauration , hôtellerie , bureaux , administrations et loisirs ( cinéma - fitness - spa - ...)

Ce projet de restructuration et agrandissement de l'existant peut rapidement devenir réalité et pour lequel notre groupe est disposé à en être un des acteurs, pourrait s'envisager plus aisément si d'une part le tracé du T Zen 5 n'empruntait pas la rue Eugène Henaff et d'autre part si la zone dévolue au PLU pour accueillir ce projet était agrandie sur une partie du site EDF.

Nous revendiquons que la planification du PLU soit réétudiée dans ce sens et sommes prêts à exposer plus précisément nos intentions.

Réponse du porteur du projet

Au regard de ce courriel, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas apporter de modification au projet de PLU en tenant compte des points suivants :

- La zone UFc dans laquelle s'inscrit le « LECLERC » permet l'installation de bureaux, de restaurants, de commerces et de loisirs de type salle de sport privée ;
- Ce secteur se situe entre les deux ZAC (Seine Gare Vitry et Gare Ardoines) de l'Opération d'Intérêt National portée par l'Etat et sur des secteurs d'études en cours et non encore arrêtées;

- Le tracé du T Zen 5, passant rue Hénaff, a été acté, après enquête publique, par arrêté préfectoral le déclarant d'utilité publique le 16 décembre 2016 ;
- L'agrandissement de la zone UFc sur une partie du site EDF ne peut pas être envisagé avant l'achèvement du démantèlement de la centrale thermique EDF prévu à horizon 2027 et tant que le nouveau projet d'EDF n'a pas abouti.

Avis du commissaire enquêteur

*J'estime la réponse argumentée et justifiée.*

### 3.4.2 Au niveau du dépôt pétrolier

**Les courriels 11 et 18 de deux anonymes** posent la question sur le devenir du dépôt pétrolier qui est classé site SEVESO risque haut. Pourquoi pas un parc paysager ?

#### Réponse du porteur du projet

Le départ du dépôt pétrolier, qui est un site SEVESO seuil haut (indiqué dans l'état initial de l'environnement) est une volonté inscrite au PADD du PLU révisé. Ce départ est un impératif et est acté par l'Etat, justifié par le risque technologique auquel il expose les habitants, les salariés et autres usagers du site, actuels et futurs.

Par ailleurs au regard, de la nécessité, inscrite au SDRIF, de réaliser un parc de rang régional d'au moins 5 hectares sur la commune, comme rappelé par les Personnes Publiques Associées, ce site pourrait effectivement faire l'objet d'une renaturation.

Par conséquent, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre propose de modifier le plan de zonage et d'ajuster l'OAP en inscrivant ce site en zone N, adapté à la réalisation, à long terme, d'un espace vert d'envergure sur ce site.

Avis du commissaire enquêteur

*Je tiens à faire remarquer qu'en ce qui concerne la mise en œuvre de la fermeture du dépôt pétrolier, l'Etat a précisé dans son avis que : « son engagement est partenarial et ne relève pas d'une obligation de résultat » .*

*Je note la proposition du porteur du projet de modifier le plan de zonage en inscrivant ce site en zone N qui fait aussi suite à une des réserves posées par l'Etat, « rendre parfaitement compatible avec le PLU avec le SDRIF en garantissant la rédaction du règlement la mise en œuvre d'un parc d'au moins cinq hectares sur le secteur des grandes Ardoines ».*

### 3.4.3 EDF

**Le courriel 16 de Mme BALAY de l'EDF** : pour rappel EDF est propriétaire d'environ 32 hectares. EDF souhaite les évolutions suivantes :

- Demande que l'utilisation du sol et les activités dans la zone UFi soient compatibles avec les opérations de démantèlement telles que prévues par EDF au titre de la législation ICPE. EDF demande que les deux cheminées soient sorties de l'inventaire du Patrimoine remarquable, en annexe du règlement afin de permettre leur démolition intégrale.

- Demande la création d'un nouvel accès au site de production électrique et énergétique d'EDF à partir du quai Jules Guesde à la place de l'emplacement réservé C100 afin de maintenir la vocation industrielle de son site. Le département du Val de Marne est propriétaire d'une bande de terrain entre le quai Jules Guesde et les terrains EDF mais la commune de Vitry sur Seine bénéficie de cet emplacement réservé. EDF demande que ce projet de PLU rende possible l'acquisition de cet emplacement réservé.

- Modifier certaines orientations de l'Orientation d'Aménagements et de Programmation du secteur des Ardoines :

- EDF souhaite que l'OAP du secteur des Ardoines soit corrigée quant à sa mention d'un site de production verte. Il conviendrait de mettre uniquement « site de production d'électricité ».
- Sur la création du Parc des Berges au sud, en-dessous des deux turbines à combustion exploitées par EDF, il faudra prendre garde aux dimensionnements du parc pour respecter les distances de sécurité du fait de la proximité de cette installation classée.
- Enfin, d'une manière plus générale, il est fait état dans les divers documents du rapport de présentation de la friche d'EDF. EDF souhaite que le terme « friche » soit remplacé par le nom « terrains » ou « parcelles d'EDF ». Par ailleurs, ces terrains riches de biodiversité ne sont pas identifiés dans les documents. Par supposition EDF pense que ces terrains correspondent au futur Parc des Berges identifié dans l'OAP du secteur des Ardoines mais il aurait été utile de les localiser précisément.

#### Réponse du porteur du projet

Au regard des remarques formulées par l'EDF, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre envisage d'apporter les modifications suivantes au projet de PLU :

- Pour permettre la démolition intégrale des cheminées repérées à l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local, l'article UF.10-1 sera complété en autorisant les démolitions totales à condition de justifier d'une situation avérée de péril ou d'insalubrité. En revanche, l'inscription à l'inventaire est maintenue ;
- Pour permettre la création d'un nouvel accès au site de production électrique depuis le quai Jules Guesde, le tracé de l'ER C100 sera ajusté (20 m de large au lieu de 32 m) ;
- Concernant l'implantation d'un nouveau moyen de production d'énergie, la légende du schéma de l'OAP sera ajustée pour étendre les possibilités: « site de production d'énergie non fossile » au lieu de « site de production d'énergie verte », en cohérence avec l'ambition du PADD du PLU.

Sur la forme, l'expression de « friche » sera remplacée par « terrains » ou « parcelles » dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre estime que certaines remarques n'induisent pas de modification :

- concernant l'installation ou le démantèlement d'ICPE car le règlement de la zone UFi ne les interdit pas ;
- concernant un parc car le projet de PLU ne prévoit pas de parc sur ce site. L'évolution des projets d'aménagement sur ce site se poursuivront dans le respect des distances de sécurité des turbines à combustion.

Avis du commissaire enquêteur

*Je constate les demandes formulées par EDF sont en grande partie acceptées. Celles refusées le sont par l'application du règlement.*

### 3.5 Analyse du thème n° 4 : Divers

#### 3.5.1 La cité du Moulin Vert

**Les courriels 9, 19 de deux anonymes** s'interrogent sur le devenir de la Cité du Moulin vert avec l'existence de nombreuses maisons vacantes qui sont murées après le départ de ses locataires aussi bien en zone UCp qu'en zone UD

##### Réponse du porteur du projet

Les remarques et interrogations exprimées dans ces courriels ne portent pas de demandes de modifications du projet de PLU

La Société Anonyme Immobilière du Moulin Vert (SAIMV) est propriétaire d'une grande partie du patrimoine cité et pourrait donc répondre à certaines interrogations pour lesquelles l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne dispose pas de toutes les réponses. Les projets ne sont pas tous définis à ce jour mais une réflexion est engagée.

L'inscription des parcelles évoquées en zones UC, UD, et UF, permet la réalisation de projets de démolitions/reconstructions ou réhabilitations concernant les maisons actuellement murées, en tenant compte des règles spécifiques de ces zones. Le passage de UC à UD des pavillons de la rue Georges Urbain, au niveau de la place Jean de la Fontaine, doit en particulier permettre la construction d'un ou de petits immeubles collectifs avec des commerces en rez-de-chaussée (linéaire commercial inscrit au zonage).

Enfin, l'inscription d'une grande partie de la cité-jardin du Moulin Vert en zone UCp doit permettre de conserver et de protéger ce patrimoine reconnu, y compris en retrouvant ses qualités urbaines, paysagères et architecturales d'origine.

##### Avis du commissaire enquêteur

*Je pense que toutes les précisions apportées vont permettre de répondre aux différentes interrogations du public.*

#### 3.5.2 Remarques générales

- **Le courriel 33 d'un anonyme** aborde le problème de stationnement autour de la Gare

##### Réponse du porteur du projet

La ZAC Seine Gare Vitry prévoit la réalisation d'un parking ouvert au public aux abords de la gare.

Le schéma de l'OAP de ce secteur est donc complété en intégrant un logo signifiant «implantation privilégiée d'un parking ouvert au public » (cf extrait ci-contre).

OAP arrêtée secteur ZAC Seine Gare



Rectification proposée à l'OAP :



Avis du commissaire enquêteur

*Je constate qu'une réponse positive est donnée à l'observation par la modification proposée à l'OAP.*

- **Le courriel 34 d'un anonyme** s'interroge sur le fait qu'aucun espace vert est prévu autour du nouveau collège Josette et Maurice AUDIN.

Réponse du porteur du projet

Le collège Josette et Maurice Audin s'inscrit dans le projet d'ensemble de la ZAC Seine Gare Vitry qui a fait l'objet d'une concertation et d'une enquête publique. L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la ZAC Seine Gare Vitry rappelle et fixe les enjeux, notamment d'espaces verts, à l'échelle de tout ce quartier.

Le permis de construire du collège Audin a été délivré par l'Etat sur la base du PLU en vigueur à l'époque.

Aucune réponse ne peut donc être apportée dans ce projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur

*Je comprends l'absence de réponse précise par le porteur de projet à la question.*

- **Le courriel 36 de Mme PRADIER** dénonce le manque d'information sur l'enquête publique, d'une ville bétonnée à outrance, une forte densification, des nuisances sonores et olfactives ainsi qu'aucune création de parking.

Réponse du porteur du projet

L'information de l'enquête publique a respecté les obligations légales (annonces légales, information sur un site internet, affichage sur les panneaux administratifs) et a même été au-delà avec des parutions dans Vitry Hebdo et dans le Mensuel.

Les débats de la concertation préalable ont été annoncés par des publicités nombreuses comme l'indique le bilan de la concertation préalable figurant au dossier. De plus, la durée de l'enquête (du 16 septembre au 18 octobre 2019) et la mise à disposition sur un site internet dédié (ouvert 24h/24) permettait de lire et de télécharger tous les documents soumis à l'enquête.

Les constructions en cours sur la ville, qui peuvent contribuer au sentiment d'une « ville bétonnée » et une « forte densification », ont été autorisées par le biais de permis de construire attribués au regard du PLU 2013 en vigueur. L'objet de la présente révision est bien de rééquilibrer le développement urbain de Vitry y compris en apaisant le développement dans les quartiers à dominante pavillonnaire. Le zonage et le règlement UC sont ajustés de façon à y

limiter la réalisation d'opérations d'habitat collectif et à respecter des gabarits de type pavillonnaire.

Ce projet de PLU vise à intégrer le stationnement résidentiel sur les parcelles privées en cohérence avec le PDUIF (normes, implantation des constructions en recul pour aménager des places de stationnement, ...).

Les nuisances liées aux travaux du tramway T9 et du métro du Grand Paris sont sans rapport avec la révision du PLU de Vitry-sur-Seine.

Les remarques inscrites dans ce courriel n'induisent pas de modifications particulières.

Avis du commissaire enquêteur

*En ce qui concerne l'information sur l'enquête publique mon avis est donné dans le rapport de façon détaillée.*

*Les réponses données par le porteur du projet sont satisfaisantes.*

- **Le courriel 1** d'un anonyme demande des nouvelles sur la création d'un commissariat.

Réponse du porteur du projet

La création ou l'extension d'un commissariat de police nationale dépend d'une négociation en cours avec l'Etat.

Par conséquent, l'observation n'appelle pas de rectification du rapport de présentation.

Avis du commissaire enquêteur

*La réponse est acceptable.*

- **Le courriel 5 d'un anonyme** suggère que les terrains départementaux et communaux libres soient destinés au jardinage pour bénéficier aux Vitriots.

Réponse du porteur du projet

La commune de Vitry-sur-Seine possède effectivement des terrains libres rue Lemerle Vetter dans le périmètre du parc départemental des Lilas. Dans le projet de zonage arrêté, ces terrains sont inscrits en zone NI (loisirs).

Toutefois, au regard des besoins des habitants, du PADD mentionnant l'enjeu d'agriculture urbaine, et du programme d'ensemble du parc porté par le Département du Val de Marne, il semble effectivement pertinent de dédier ces parcelles à des jardins partagés. Il est donc proposé de les inscrire en zone Nj selon les modifications ci-dessous.

Extrait du plan de zonage arrêté



Projet de modification



Avis du commissaire enquêteur

*Je constate que l'observation reçoit une réponse positive et entraîne un projet de modification de zonage*

**Le courrier 3 et 7 de Mme VESPERINI** destiné à monsieur le Maire de Vitry-sur-Seine exprime une demande rendez-vous avec des responsables pour pouvoir dialoguer suite au fait que la parcelle dont elle est propriétaire est mise en emplacement réservé pour équipement dans le règlement graphique du PLU.

Réponse du porteur du projet

Il sera donné suite à la demande d'entretien.

Avis du commissaire enquêteur

*La réponse est normale.*

- Enfin **le courriel 37 de Mme PO** déplore que le commissaire enquêteur ne soit pas secondé par du personnel municipal et ne comprend pas que le quartier Jaurès-Périe, quartier pavillonnaire jouxte des R+4 alors que la Seine-Gare peut atteindre R+12.

Réponse du porteur du projet

Le commissaire enquêteur n'a pas légalement à être accompagné par du personnel municipal ou de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (qui, cependant, était présent pour répondre aux sollicitations du commissaire-enquêteur).

Le projet de zonage a été établi au regard des caractéristiques des différents tissus urbains existants, de manière à préserver leur identité urbaine, en application du projet de PADD du PLU.

Ainsi le quartier, à dominante pavillonnaire, situé entre les voies ferrées, la rue Gabriel Péri et les avenues Paul Vaillant-Couturier et Jean-Jaurès, a été classé en zonage UC et UD et n'a pas vocation à être densifié. Ses caractéristiques sont différentes de celle du noyau ancien repéré en zone UA. De même la voirie du quartier est rapidement saturée. Il est donc recherché un apaisement du cadre de vie, qui passe notamment par des hauteurs limitées à 10 m en zone UC. En revanche, la ZAC Seine Gare Vitry, est une opération d'aménagement qui doit porter un développement urbain adapté, mais située de l'autre côté des voies ferrées. Son éloignement en réduit l'impact sur le secteur évoqué ici.

L'objectif de la révision du PLU n'est pas de lisser les différents quartiers de la ville mais de tenir compte de leurs spécificités, de leurs caractéristiques typo-morphologiques, et de leurs capacités à porter le développement urbain de la ville. Par conséquent, aucune modification n'est apportée ici au projet de zonage.

Avis du commissaire enquêteur

*La réponse est satisfaisante et argumentée.*

### 3.5.3 Réponse à l'avis de la MRAe

- **L'observation 8 : le commissaire enquêteur** souhaite connaître la réponse du porteur du projet à l'avis de la MRAe.

En résumé pour la MRAe la prise en compte des enjeux environnementaux appelle des recommandations visant à améliorer le rapport de présentation et le projet de révision de PLU, dont les principales sont :

- préciser le nombre total de logements, d'habitants et d'emplois supplémentaires attendu dans le cadre de la mise en œuvre du PLU à l'horizon 2030 ;
- analyser l'articulation du projet PLU avec les objectifs du plan de gestion des risques d'inondation(PGRI) et réaliser en particulier le diagnostic de vulnérabilité du territoire



- communal au risque inondation qu'il prescrit ainsi qu'avec le Pla Climat Air Energie territorial de la Métropole du Grand Paris ;
- mieux caractériser les enjeux en particulier à l'exposition des populations aux risques naturels(inondations) et technologiques ainsi qu'aux pollutions des sols et de l'air et aux nuisances sonores ;
  - mieux justifier la manière dont le projet de PLU encadre les aménagements retenus sur le secteur des Ardoines, au regard des forts enjeux environnementaux en présence et en particulier de la vulnérabilité de ce territoire au risque d'inondation ;
  - justifier le choix de permettre d'importantes hauteurs et emprise au sol en zones UP, UE et UF secteur Ardoines et Chérioux en particulier) et définir le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction adaptées ;
  - compléter les indicateurs de suivi des incidences du projet de PLU sur l'environnement et la santé ;
  - analyser l'articulation du projet de PLU avec les objectifs du PGRI ;
  - évaluer le rapport modal sur les transports en commun projetés et réaliser une étude de trafic ;
  - approfondir l'analyse des incidences du projet de PLU sur le paysage ;
  - approfondir l'analyse des incidences des occupations autorisées en zone N ;
  - approfondir l'analyse des incidences du projet PLU sur les ZNIEFF
  - augmenter les coefficients de pleine terre dans les zones UE, UF et UP.

#### Réponse du porteur du projet

Le rapport de présentation et en particulier l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale seront complétés et ajustés. Il s'agira d'apporter des précisions/données complémentaires, d'actualiser le dossier avec les documents transmis, de compléter les argumentaires/justifications. De même, le dossier des annexes sera ajusté et complété.

#### **Ces compléments porteront notamment sur :**

- **l'articulation du PLU** avec les autres documents de planification, en particulier le PCAET Plan Climat Air Energie Territorial et le PCAE Métropolitain. Cet ajout figurera dans le rapport de présentation du PLU ;
- **les enjeux environnementaux** de pollution des sols, de risques naturels (dont mouvements de terrains) et industriels ainsi que leur prise en compte dans le rapport de présentation (évaluation environnementale), notamment en valorisant les études d'impact de chaque ZAC (issues des dossiers de création soumis à enquête publique avant leur déclaration d'utilité publique). Seront intégrées aussi les nouvelles servitudes d'utilité publique établies par l'Etat sur deux anciens sites d'activités économiques (12 rue Marie Sorin Defresne et 6 bis rue Léon Geffroy). Seront ajoutés au PLU des renvois aux bases de données nationales BASIAS et BASOL sur les terrains pollués ou à risque de pollution, et au site officiel <https://sem-mesures.fr> concernant les champs électromagnétiques, et des conseils issus du courrier de GRT Gaz sur les canalisations de gaz et d'hydrocarbures.

Les zonages et règlement proposés par la révision du PLU sont justifiés par la volonté de trouver un nouvel équilibre urbain général répondant aux objectifs du PADD débattu au Conseil territorial du 10 avril 2018 ; et par la prise en compte des projets d'aménagement de rang régional portés par l'Etat dans l'Opération d'Intérêt National des Ardoines et ses ZAC mises en œuvre.

- **les indicateurs de suivi du PLU seront complétés.** Il est à noter que l'exposition aux bruits routiers ou ferroviaires générée par la mise en œuvre du PLU sera suivie au moyen des cartes de bruit mises à jour par l'autorité compétente en charge de ces cartes. Il est précisé également que l'extension de la zone UC et la protection de cœurs d'îlot supplémentaires aux abords du parc des Lilas inscrite dans le projet de PLU traduisent aussi la prise en compte du risque liés aux anciennes carrières (cf. carte informative les localisant page 18 du document des annexes du règlement).
- Les aménagements retenus sur le **secteur des Ardoines**, au regard des enjeux environnementaux, en rappelant notamment que ces orientations découlent de l'Opération d'Intérêt National portée par l'Etat ;
- **l'articulation du PLU** avec le Plan de Gestion du Risque Inondation ; il est indiqué que chaque projet dans les ZAC (Seine Gare Vitry et Gare Ardoines) travaille à la résilience du risque d'inondation.
- les choix concernant le zonage UB ainsi que les hauteurs et emprises au sol en zones UP, UE, UF
- **la préservation des paysages liée aux émergences bâties.** A ce titre, l'émergence de la gare des Ardoines ne constituera pas plusieurs « fortes ruptures » mais une seule figurant dans son futur contexte bâti dans le cadre d'un projet d'intérêt métropolitain et national. Pour les émergences en ZAC Seine Gare ou à proximité de la Seine, le paysage de la Seine et sa lecture ne seront pas dénaturés par des bâtiments fins et hauts qui ponctueront le paysage.  
 En UP1 (Cherieux), le projet de ZAC – qui a été concerté – prévoit deux émergences maximum, dans un secteur en pleine mutation à Vitry-sur-Seine et sur les communes voisines (dans le tissu urbain diffus ou dans la ZAC Hochart à Chevilly-Larue par exemple).  
 En UP5 (Cœur de Ville), une seule émergence à 34 m est envisagée, là aussi dans le cadre d'une requalification / reconfiguration portée au titre du projet concerté de renouvellement urbain Cœur de Ville, et sur des espaces publics largement dimensionnés.
- la cohérence entre l'OAP des Ardoines et le plan de zonage ;
- l'analyse des incidences des occupations autorisées en zone N.  
 Par ailleurs, en cohérence avec la demande de l'Etat, les emprises au sol maximum pour les serres agricoles en zone N seront diminuées (art N-7). : il sera proposé un coefficient de 30 % admissible seulement pour les serres agricoles. De plus, le sous-zonage Nb travaillé avec le Département du Val-de-Marne pour ce qui concerne le parc des Lilas aura une incidence positive pour protéger davantage les espèces faunistiques et floristiques identifiées dans cette ZNIEFF.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre estime par ailleurs que certaines recommandations ne peuvent pas être prises en compte dans le projet de PLU pour les raisons suivantes :

- L'objectif de la révision du PLU n'est pas d'atteindre tel ou tel chiffre de population. La révision du PLU a procédé par hypothèses démographiques et socio-économiques compte tenu de différents paramètres (économiques, fonciers, politiques, individuels, etc.) tel qu'indiqué dans le rapport de présentation. Le PLU révisé respecte les objectifs du SDRIF.
- La réalisation d'une étude sur la vulnérabilité du territoire face aux crues relève en premier lieu des compétences de l'Etat (qui porte aussi les grandes opérations d'aménagements de l'Opération d'Intérêt National des Ardoines dans le respect des Plan de Prévention des Risques et dans une logique de résilience) ou de la Région. Il s'agit

d'une problématique difficile à circonscrire à la seule échelle du territoire de Vitry-sur-Seine.

- les résultats, procédant de l'actuelle enquête publique (organisée par la DRIEE de l'Etat) relative au projet de Secteurs d'Information des Sols notamment situés à Vitry-sur-Seine, seront annexés au PLU une fois qu'ils auront donné lieu à des décisions définitives. Par ailleurs, la mise à jour des bases de données BASIAS et BASOL n'incombe pas à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ni à la ville de Vitry-sur-Seine et l'analyse précise des risques liés aux ICPE n'est pas un volet attendu des PLU. Pour autant, le PLU prévoit bien le démantèlement des dépôts pétroliers qui portent un risque élevé.
- L'évaluation du report modal sur les transports en commun projetés et la réalisation d'une étude de trafic à l'échelle de la commune sont des études complexes qui ne relèvent pas du PLU, et la seule échelle de Vitry-sur-Seine serait insuffisante.

Avis du commissaire enquêteur

*Je constate que le porteur du projet, malgré le fait que l'avis de la MRAe soit arrivé hors délai a tenu son engagement de répondre à cet avis à ma demande.*

*Je constate que suite à cet avis que des modifications seront apportées au projet de révision du PLU. Certaines recommandations de la MRAe seront suivies et le dossier des annexes sera complété.*

*Quant aux recommandations qui ne sont pas suivies, les justifications qui sont apportées par le porteur du projet semblent être justifiées.*

*Cependant je pense qu'il serait intéressant d'avoir une estimation du nombre total de logements, d'habitants et d'emplois supplémentaires dans le cadre de la mise en œuvre du PLU à l'horizon 2030 et que cette estimation est réalisable contrairement à ce qu'affirme l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.*

.

## 4 ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PPA

Avec le procès-verbal de synthèse des observations du public a été fourni une synthèse des avis des P.P.A à laquelle l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a bien voulu répondre. Cette synthèse concernent les P.P.A qui ont formulé des réserves, des recommandations et des demandes de modifications dans leurs avis.

### 4.1 Avis de l'Etat

L'Etat émet un avis favorable sous réserve

1. de supprimer les termes « les aires d'accueil des gens du voyage » dans l'article UF-1,
2. de compléter le rapport de présentation afin d'y intégrer les possibilités de mutualisations des capacités de stationnement, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme et de corriger la définition des secteurs de bonne desserte en prenant en compte les gares en projet,
3. de rendre parfaitement compatible le PLU avec le SDRIF en garantissant dans la rédaction du règlement la mise en œuvre d'un parc d'au moins 5 hectares sur le secteur des grandes Ardoines,

4. de rendre parfaitement cohérent le règlement avec les OAP, en particulier sur la zone UF.
5. de compléter le rapport de présentation par une analyse de mutation des espaces bâtis selon l'article L.151-4 du code de l'urbanisme en identifiant les parcelles mutables et de compléter le PADD avec les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme,
6. de limiter l'implantation de serres agricoles en zone N,
7. de mettre en cohérence les objectifs de lutte contre le réchauffement climatique et de non-consommation d'espaces naturels du PADD avec les autres documents, notamment l'article 7 qui régit l'emprise au sol des constructions qui est fortement augmentée,
8. de réglementer l'article 11 concernant les obligations de performances énergétiques afin de répondre aux objectifs du PADD,
9. de substituer les documents actualisés envoyés par différents services de l'Etat et partenaires que vous trouverez en pièces jointes.

Dans ses nombreuses remarques générales, l'Etat pose le problème sur la hauteur des différentes émergences prévues dans les OAP des Ardoines, Chérioux, Barbusse et Port à l'Anglais. L'Etat juge que les différentes hauteurs prévues ne sont pas souhaitables.

Enfin l'Etat demande que les erreurs de forme qui sont détaillées dans son avis soient corrigées.

#### Réponse du porteur du projet

1. L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre corrigera cette erreur matérielle et ajustera le projet de PLU afin de faciliter le développement de « **l'aire d'accueil des gens du voyage** », en inscrivant le secteur concerné en zone UE dans le plan de zonage et en adaptant l'article UE-1 dans le règlement.
2. Le rapport de présentation et le projet de zonage vont être ajustés et corrigés de façon à tenir compte des remarques de l'Etat sur **les possibilités de mutualisation du stationnement et la définition des secteurs de bonne desserte en transports en commun**. Ainsi le plan de secteurs de bonne desserte en transport en commun accompagnant le plan de zonage (carte en cartouche en haut à gauche du plan de zonage et plan séparé) va être corrigé en indiquant, comme au PLU avant révision, des cercles de 500 m autour des stations de transports en commun structurant actuels et futurs (ligne 15 du GPE, T9, Tzen5).  
Le rapport de présentation sera ajusté et complété en conséquence (dans la partie de Justifications des choix) et le diagnostic sera complété sur les capacités de stationnement selon les données disponibles et en mentionnant l'enjeu du futur parking ouvert au public de la gare des Ardoines. L'OAP du secteur de la ZAC Seine Gare Vitry contiendra également un symbole correspondant au parking ouvert au public situé au niveau du futur cours de la gare qui permettra une mutualisation du stationnement. Enfin, il est noté que la commune de Vitry-sur-Seine mène actuellement une étude de définition d'une politique de stationnement.
3. Afin de garantir la mise en œuvre d'un **parc d'intérêt régional de 5 hectares**, prévu au SDRIF, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre décide de classer sur le plan de zonage le site du dépôt pétrolier (surface de 4,38 hectares) en zone N, afin de garantir à terme sa renaturation et son aménagement en espace vert ouvert au public tout en permettant le démantèlement du dépôt. Etant donné l'échelle régionale de cet enjeu

et les risques générés par le dépôt pétrolier, cet objectif s'ajoute aux 2,4 ha situés de part et d'autre du pont du Port-à-l'Anglais déjà classés en zone N dans le projet de PLU révisé. Ce choix est cohérent avec l'objectif majeur de la Ville, de libérer le territoire communal et ses occupants d'un risque industriel potentiel.

4. Afin de garantir **la cohérence entre le règlement et les OAP**, il sera ajouté une introduction au règlement de chaque zone, rappelant que les règles sont complétées par les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

De plus, l'article UC.8-3 sera complété pour tenir compte du complément de constructibilité de 3 m de hauteur supplémentaire accordé dans l'OAP Franges du parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle sur la rue Constant Coquelin en face de la ZAC Rouget de Lisle.

5. Concernant la **mutation des espaces bâtis et la modération de consommation d'espace**, le PADD sera complété à l'axe 4.2 « Nature en ville » par un objectif chiffré (en cours de définition) rappelant que Vitry-sur-Seine privilégie le développement de la ville sur la ville, et n'a pas pour objectif d'artificialiser de nouveaux espaces. Au contraire, la révision du PLU de Vitry-sur-Seine augmente la surface de sa zone naturelle N.

Par ailleurs, le rapport de présentation sera complété, en particulier le paragraphe « 3.3. La capacité de densification et de mutation » rappelant les objectifs de la ville en matière de renouvellement urbain, de développement démographique et économique, et de préservation de patrimoines bâtis et naturels. Il est rappelé que :

- les projets urbains (ZAC, projet Cœur de Ville) s'appuient sur des études (d'impact notamment) évaluant la mutabilité et présentant des scénarios de construction ;
- le Conseil Régional d'Ile-de-France n'a pas exprimé de réserve sur la consommation de l'espace du projet de révision du PLU de Vitry-sur-Seine, au titre du SDRIF notamment.

Enfin, l'évaluation environnementale du projet de PLU révisé cite déjà comme indicateur de suivi le Mode d'Occupation des Sols (MOS) qui permettra d'évaluer l'atteinte de cet objectif de modération de la consommation de l'espace.

6. Afin de limiter **l'implantation des serres en zone N**, l'article N-7.6 sera modifié : l'emprise au sol des serres sera limitée à 30 %, au lieu de 75 % et de 50 % pour les serres tunnels dans le projet de PLU arrêté.
7. Concernant **l'emprise au sol maximum des constructions**, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre considère que le jugement de l'Etat est excessif. En effet, au regard des considérations suivantes, l'emprise au sol maximum des constructions futures a plutôt été diminuée entre le PLU en vigueur et le projet de PLU arrêté car :
  - La zone UA (centralité à forte densité) est diminué d'environ 25 hectares au profit de la zone UC (dominante pavillonnaire existante), passant de 5% à 3 % du territoire communal. Dans le PLU de 2013 l'emprise au sol était limitée à 50 % de l'ensemble de l'unité foncière (et portée à 70 % pour les terrains d'angle au plus égaux à 1600 m<sup>2</sup>) alors que dans le projet de PLU révisé elle est limitée à 80% de la partie de terrain comprise dans une bande de 20 m à compter de la rue et à 40 % de la partie de terrain située au-delà de cette bande de 20 m ;

- la zone UA historiquement dense (parcelles étroites et anciennes) est proche de la gare RER et nécessite de pouvoir occuper le sol, conformément au SDRIF, et de pouvoir y stationner, tandis que le front bâti avec des rez-de-chaussée actifs est favorisé (paysages de rues commerçantes) ;
- en zone UC, augmentée de 27 hectares et représentant près de 30 % du territoire communal, l'emprise au sol a été diminuée, passant de 50% à 40 % au bénéfice de la trame verte;
- de même en zone UD (8,5 % du territoire), l'emprise au sol qui n'était pas réglementée est dorénavant limitée à la surface bâtie actuelle augmentée de 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- la zone N a été augmentée de 12,4 hectares ;
- globalement les exigences d'espaces verts et en particulier d'espaces verts de pleine terre sont augmentées.

Il résulte ainsi de ces modifications de zonage et de règlement, que les espaces non bâtis, perméables, et traités en espaces verts sont renforcés dans le projet de PLU arrêté au regard du PLU en vigueur, permettant notamment de conserver et d'augmenter les ilots de fraîcheur.

Il est aussi rappelé que le classement d'arbres remarquables (isolés ou en alignement) inscrit au plan de zonage du PLU révisé est nouveau et ces arbres protégés concourront aussi à la lutte contre le réchauffement climatique.

Il est également rappelé qu'au-delà du règlement du PLU, et comme indiqué dans l'état initial de l'environnement du PLU, la ville de Vitry-sur-Seine bénéficie depuis 40 ans d'un système de chauffage collectif (réseau de chaleur du syndicat SICUCV) et alimentant 22 000 équivalents-logements et dont l'extension programmée dans les ZAC des Ardoines (pour 3 000 équivalent-logements) contribuera aussi à lutter contre le réchauffement climatique. De plus, le programme de démantèlement de la centrale thermique (à charbon) qui incombe à EDF a commencé en 2015 et court jusqu'en 2027.

Enfin, la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre le réchauffement climatique est aussi à replacer à l'échelle métropolitaine et régionale dans la mesure où les constructions permises ou conditionnées à Vitry-sur-Seine éviteront un étalement urbain à l'échelle métropolitaine ou régionale.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n'envisage donc pas d'apporter des modifications au projet de PLU sur ce point.

8. Concernant les **obligations de performances énergétiques** : en réponse au PADD sur ce sujet, des souplesses ont été intégrées dans les dispositions réglementaires générales des articles 4-5-6-8 de toutes les zones afin de faciliter l'isolation thermique par l'extérieur et l'installation de dispositifs de productions d'énergie renouvelable qui contribueront à ces performances.

De plus, il a été considéré que la réglementation nationale RT2020 s'appliquait et qu'elle ferait atteindre le niveau BEPOS, très exigeant, aux bâtiments neufs à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021, soit moins d'un an après l'approbation à venir du PLU révisé.

Par conséquent, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n'envisage pas d'apporter des modifications au projet de PLU sur ce sujet.

9. Les documents nouveaux ou **actualisés** transmis **par l'Etat** seront intégrés aux différentes pièces du dossier de PLU, notamment ceux concernant le Plan de Prévention des Risques, les surfaces inondables ou les canalisations de matières dangereuses.

Concernant les émergences critiquées par l'Etat dans les OAP, celles-ci sont issues du PADD et des projets de ZAC qui ont été validés, y compris par le biais d'enquêtes publiques et notamment dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National des Ardoines portée par l'Etat. Le projet de PLU les prend donc en compte et ne peut les remettre en cause. Les aménageurs que sont l'EPAORSA et la SADEV94 demandent à les maintenir, ajuster, voire à en ajouter.

L'émergence de la gare Ardoines ne constituera pas de « fortes ruptures » dans son futur contexte bâti (dans le cadre d'un projet d'intérêt métropolitain et national), en pleine composition et restructuration, y compris celle de ses espaces publics.

En UP1 (Cherieux) : le projet de ZAC – qui a été concerté – prévoit deux émergences maximum, dans un secteur en pleine mutation à Vitry-sur-Seine et sur les communes voisines (dans le tissu urbain diffus ou dans la ZAC Hochart à Chevilly-Larue par exemple).

En UP5 (Cœur de Ville), une seule émergence à 34 m est envisagée, là aussi dans le cadre d'une requalification / reconfiguration portée au titre du projet concerté de renouvellement Urbain Cœur de Ville, et sur des espaces publics largement dimensionnés.

Enfin, les erreurs de formes relevées par l'Etat, feront l'objet de corrections n'ayant pas d'incidence sur le projet de PLU, mais apportant généralement de la qualité et de la lisibilité.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Concernant les neuf réserves, seulement deux sont contestées par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ;*

- celle concernant l'emprise au sol maximum des constructions la réponse est argumentée.*
- celle portant sur l'obligation des performances énergétiques la justification porte sur l'application stricte de la réglementation.*
- Par ailleurs, au problème soulevé par l'Etat (ainsi que la MRAe) sur les hauteurs des différentes émergences et sur la divergence de vue avec les deux aménageurs EPA ORSA et SADEV 94, l'EPT Orly Seine Bièvre argumente que les projets de ZAC ont été validés et soumis à enquêtes publiques et de plus pour les Ardoines le projet rentre dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National porté par l'Etat peut se comprendre. Je ne peux qu'accepter cette argumentation si ces décisions ont été prises avec l'accord de tous les partenaires.*

*De nombreuses modifications doivent être apportées au projet de révision du PLU.*

## 4.2 Avis du Conseil Départemental de l'Ile-de-France

L'avis du département porte principalement sur des demandes de modifications de règlement de la zone UP1 sur l'OAP Chérioux. Elles concernent les émergences, les espaces libres, le stationnement et les espaces verts protégés. Ces demandes rejoignent celles transmises par l'aménageur de la ZAC.

Les autres demandes portent sur des changements mineurs concernant les infrastructures routières départementales, des équipements départementaux et des modes de déplacements actifs et alternatifs à la voiture individuelle.

#### Réponse de porteur du projet

- Concernant la représentation des localisations possibles d'émergences sur le schéma de l'OAP de la ZAC Chérioux, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre apportera une modification visant à apporter plus de souplesse sur la localisation des émergences, en repérant une zone (sous forme d'aplats de couleur sur un schéma) associée à un nombre maximum d'émergences (2).
- Sur le plan de zonage : considérant que le repérage en « espaces verts protégés » des abords immédiats de la zone N centrale de la zone UP1 permet des installations légères (démontables, sans dalle maçonnée), des cheminements, un local par unité foncière, et des modifications des terrains à condition de maintenir une surface équivalente à celle repérée sur le plan de zonage, l'unité et le caractère des espaces verts protégés (article UP-13), l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre maintient le classement en EVP du pourtour de l'espace vert central du site Chérioux, des aménagements légers pouvant d'ores et déjà y être réalisés.
- Concernant les autres points, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre apportera une réponse positive aux demandes du Département, à savoir :
  - Une clarification de l'article UP 8.1 du règlement pour mieux localiser les hauteurs indiquées dans l'OAP sous l'expression possible suivante :
    - *UP-8.1. En secteur UP1, la hauteur\* totale des constructions ne peut pas dépasser :*
    - *21 m pour les constructions situées sur la pointe Nord à l'angle de la rue Tremblay et de la rue Julian Grimau ;*
    - *la hauteur de la construction d'origine pour les extensions des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage ;*
    - *31,5 m pour les autres constructions, avec deux émergences ponctuelles possibles à 50 m qui devront être localisées dans les secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation. »*
  - Des assouplissements concernant les **exigences et coefficients d'espaces verts** au règlement UP1, afin d'éviter une remise en cause de la conception de la ZAC Chérioux et de la ZAC Rouget de Lisle et comme demandé par l'aménageur. Ainsi l'article UP 12-1 relatif au traitement paysager et aux espaces libres sera complété sur les points suivants :
    - Ne pas inscrire d'exigences d'espaces verts pour les travaux de réhabilitations des bâtiments existants,
    - En secteur UP4, au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, en pleine terre, sur dalle ou en toiture.»
    - En zones UP, les articles 12 seront complétés d'une dérogation à la définition des espaces verts, de façon à autoriser les espaces verts sur toitures (dans des proportions toujours très restreintes).
  - Le plan de **secteurs de bonne desserte en transport en commun** accompagnant le plan de zonage sera corrigé en indiquant des cercles de 500 m autour des stations de transports en commun structurant y compris celles en projet. Par conséquent toute la zone UP1 (domaine Chérioux) sera incluse en secteur de bonne desserte en transport en commun ;



- L'article concernant **la mutualisation des places de stationnement** sera clarifié conformément aux demandes de l'Etat. De même des souplesses concernant les dimensions des places seront introduites en cas de mutualisation. Au plus 10 % des capacités d'une aire de stationnement pourra être dédiée à des places de stationnement de petite dimension (2,30 m x 4 m) et seulement dans les espaces résiduels (espaces restant et non conventionnel d'une aire de stationnement);
- Concernant les **normes de stationnement voiture des immeubles de bureaux**, une souplesse sera apportée pour les sous-secteurs UP1 (domaine Chérioux) et UP4 (ZAC Rouget de Lisle) en cohérence avec la marge de manœuvre autorisée par le PDUIF concernant la norme plancher en matière de bureaux et avec les projets de ZAC. Il sera ainsi écrit « 1 place par tranche de 165 m<sup>2</sup> de SdP » à l'article UP-15.1.1 au lieu de « 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SdP ».
- L'aménagement d'une **entrée-sortie, sur la rue des Pépinières** du site Chérioux est déjà rendu possible dans le schéma de l'OAP correspondante ;
- Les **ajustements mineurs de zonage sur le parc des Lilas**, demandés par le Département et qui prennent en compte la réalité du terrain seront pris en compte. De même, les ajustements de rédaction proposés pour la présentation du parc des Lilas dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement seront intégrés (chiffres, espèces observées, plan vert départemental, enjeux). Enfin, il sera procédé à la mise à jour du plan du périmètre de préemption relatif au parc des Lilas modifié par délibération du Département (du 21 octobre 2013) tel que demandé ;
- Les modifications demandées concernant **les emplacements réservés** (suppressions, changements de destinataire, ajustements) seront réalisées sur le plan de zonage, dans les annexes du règlement et au document 4-2 les détaillant. A ce titre, la commune de Vitry-sur-Seine propose de se substituer au Département du Val-de-Marne pour la réalisation de l'élargissement de la section du quai Jules Guesde situé devant la centrale thermique EDF afin de répondre à la demande à la fois d'EDF d'un accès par camion à cet endroit et aux enjeux de trame verte et bleu du PADD. Cet élargissement ne serait plus de 32 m mais de 20 m.
- Des précisions seront apportées dans les dispositions générales du règlement concernant **les saillies aux dessus du domaine public** routier départemental pour rappeler la nécessité d'une autorisation préalable des services départementaux.
- Les changements mineurs demandés concernant les équipements départementaux seront réalisés : rectification de l'emprise au sol maximale admise en zone UE à l'article UE.7-1 (75 % au lieu de 80 %) afin de ménager des surfaces pour les voiries, plan de zonage rectifié pour intégrer tout le collège Casanova en UE, périmètre de l'OAP Lagaisse-Stalingrad-Cléveaux élargi pour intégrer tout le collège Perrin, compléments au diagnostic, intégration des éléments transmis sur les secteurs archéologiques dans l'état initial de l'environnement, mention du règlement sanitaire départemental d'assainissement du 24 juin 2019 dans les annexes et l'état initial de l'environnement, mention du plan de déplacement du Val-de-Marne actualisé en 2019 dans le rapport de présentation.
- Concernant la proposition d'ajouter à l'axe 4 (objectif 1) du PADD l'élément de phrase « et renforcer et développer le rabattement bus vers les actuels et futurs pôles multimodaux », il n'y sera pas donné suite car la formulation de l'objectif du PADD relatif aux enjeux de multimodalité est déjà suffisamment explicite.

Les regrets du Département concernant l'obligation d'aménagement d'emplacements couverts pour les vélos et l'évolutivité des espaces de stationnement sur le futur cours Nord-Sud de la ZAC Vitry Seine Gare, n'appellent pas de modifications particulières.

Il est rappelé que la règle proposée en UA pour les emplacements couverts pour les vélos n'est applicable qu'à partir de 2 logements pour l'habitation ou 5 chambres pour l'hébergement ou une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de SP pour les autres destinations. Concernant l'évolutivité souhaitée des espaces de stationnement sur le futur cours de la gare de la ZAC Vitry Seine Gare, il est précisé que la ZAC Seine Gare Ardoines prévoit la réalisation d'un parking public aux abords de la gare et que par conséquent le schéma de l'OAP des Ardoines, sera complété par un pictogramme pour «implantation privilégiée d'un parking ouvert au public » (cf infra, réponse à l'EPA-ORSA).

Concernant les garde-corps de sécurité aucune modification ne sera réalisée considérant que celle-ci pourrait avoir un impact fort sur la qualité architecturale et paysagère.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Pour mémoire je tiens à rappeler que l'OAP Chérioux correspond à un campus destiné principalement à des étudiants et des chercheurs et que le public pourra profiter de l'espace central naturel.*

*En ce qui concerne les émergences programmées du domaine Chérioux si le nombre prévu est de deux leurs localisations, ainsi que leurs hauteurs maximums doivent tenir compte de leur intégration dans un site de bâtiments protégés au titre du code de l'urbanisme.*

*Par ailleurs, je pense que les différentes demandes de modification de règlement correspondent aux caractéristiques spécifiques des projets et contraintes financières qui empêchent de respecter les normes réglementaires. Pour cette raison il est peut être utile de les satisfaire. De nombreuses rectifications doivent être traitées.*

#### 4.3 Avis de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont

L'avis de l'EPA ORSA porte principalement sur la compatibilité du règlement de la zone UP2 Rungis - Seine Amont avec les documents organiques des ZAC des Ardoines.

L'EPA ORSA demande des modifications de règlement sur différents articles de la zone UP2 qui portent sur la hauteur maximale des constructions, sur une modification de la définition des espaces verts et la diminution des coefficients de pleine terre, sur les règles de dimensionnement des stationnements.

Sur l'OAP des Ardoines est souhaité trois émergences supplémentaires sur le secteur Clavell.

##### Réponse du porteur du projet

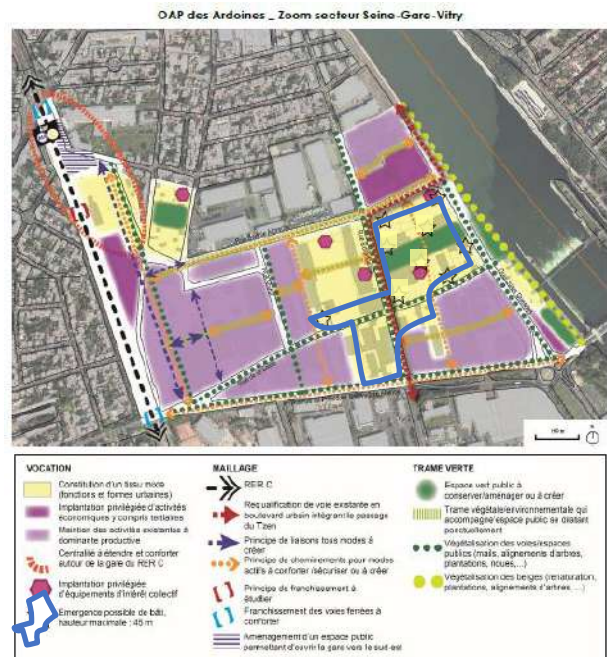
Concernant le règlement UP2, en cohérence avec les enjeux du PADD, avec le PLHI, et en continuité des projets de ZAC Seine-Gare-Vitry et Gare Ardoines, inscrits dans le cadre de l'OIN Orly Rungis-Seine Amont, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre décide d'apporter les modifications suivantes en réponse aux demandes de l'EAP-ORSA :

- remplacement de la représentation graphique des **hauteurs maximales admises** dans l'OAP des Ardoines (secteur de la ZAC Seine Gare Vitry) par une forme plus adaptée de type aplat ou bordure, avec indication d'un nombre maximal d'émergences ponctuelles autorisées.

## Rectification demandée par l'EPAORSA secteur Seine Gare



## Rectification apportée à l'OAP du



### Emergences à ajouter

- Suppression de la règle de hauteur minimum pour les rues Voltaire et Olympe de Gouge du secteur 4 (art UP. 8-2) ;
- Des ajustements concernant les exigences d'espaces verts au règlement UP2, afin de permettre la mise en œuvre de la ZAC Gare Ardoines et de la ZAC Seine Gare Vitry et comme demandé par l'aménageur. Ainsi l'article UP 12-1 relatif au traitement paysager et aux espaces libres qui fixe le pourcentage d'espaces verts (de pleine terre) sera reformulé ainsi : « (...) En secteur UP2 :
  - dans le périmètre « Seine Gare Vitry » de l'OAP des Ardoines, au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 13 % en espaces verts de pleine terre sauf sur les terrains situés entre les voies ferrées, la rue Pierre Sémard et le chemin latéral (futur cour de la Gare), où il sera réalisé au minimum 10 % d'espaces verts sur dalle ou en toiture.
  - dans le périmètre « Gare Ardoines » de l'OAP des Ardoines, au moins 30 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10 % en espaces verts de pleine terre, sauf sur les terrains situés entre les voies ferrées, la rue des Fusillés, et la rue Léon Geffroy, où il sera réalisé au minimum 10 % d'espaces verts sur dalle ou en toiture. »

Par cohérence d'ensemble, la dernière phrase de la définition d'« espaces verts » figurant au lexique du règlement sera ajustée, de façon à intégrer les toitures et les dalles végétalisées dans le calcul des espaces verts en zones de projet UP et zones d'équipements UE.

- Concernant l'OAP du secteur de de ZAC Seine-Gare-Vitry, et en cohérence avec le dossier de création de la ZAC, et avec le PDUIF, l'EPT Grand-Orly Seine décide d'apporter les modifications suivantes en réponse aux demandes de l'EPAORSA :
  - Positionnement du maillage Nord-Sud décalé vers l'Ouest (environ 20 m) sur le schéma de l'OAP ;
  - Ajout d'un logo pour «implantation privilégiée d'un parking ouvert au public »

OAP arrêtée secteur ZAC Seine Gare Vitry



Rectification proposée à l'OAP :



Ajout du logo P et déplacement de 20 m à l'ouest des flèches de maillage du cours de la

- Assouplissement des normes de stationnement des immeubles de bureaux, en sous-secteur UP2 en cohérence avec le PDUIF, avec le PADD et avec les projets de ZAC qui proposent des immeubles de bureaux à proximité immédiate de modes de transport en commun fréquents, améliorés et renforcés (RER C, ligne 15, et bus). Il sera ainsi exigé à l'article UP-15.1.1, pour les bureaux, 1 place par tranche de 165 m<sup>2</sup> de SdP au lieu de 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SdP. Cette proposition est recevable pour les autres zones UP étant donné leur proximité et leur desserte par des modes de transport en commun de qualité (tramway T7 pour UP1 Chérioux, tramway T9 pour UP4 Rouget de Lisle, tramway T9 et ligne 15 pour UP5 Cœur de Ville).
- Intégration d'une tolérance de 10 % maximum de places de stationnement de petite taille (art UP15. 1-1), sans modifier les exigences concernant les rampes d'accès aux parkings ;
- Intégration d'une tolérance de 5% de places commandées si justifiée par la configuration du site (art UP15. 1) ;
- Suppression de l'obligation d'une hauteur de 4,2 m de hauteur sous plafond des parkings pour les constructions à destination de bureau, commerce et artisanat.
- Les corrections demandées concernant les emplacements réservés (C 84 et D3) seront réalisées dans les documents concernés, ainsi que la suppression d'un bâtiment protégé voué à être démolé sur les documents graphiques, pour assurer la cohérence avec les dossiers de création des ZAC concernés qui ont déjà fait l'objet d'enquête publique.
- Des modifications seront également apportées pour autoriser le commerce de gros (art UP1), les pavés de verre (UP. 5-1), l'implantation de constructions en limite de la zone UC (UP. 5-5 et UP. 5-8), et la végétalisation des clôtures (UP. 9-11) de façon adaptée pour répondre aux enjeux de développement économique du PADD et des ZAC de l'OIN exprimés dans les requêtes de l'EPA-ORSA.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Toutes les demandes de modifications du règlement sont satisfaites. Comme pour l'OAP Chérioux on peut comprendre que ces changements sont acceptés pour adapter le règlement aux contraintes techniques des projets qui ont été validés dans le passé. Ceci est donc utile et nécessaire pour des raisons techniques et aussi financières.*

*Cependant en ce qui concerne la demande de rajouter trois émergences la justification n'est pas clairement apportée ni par le demandeur ni par le porteur du projet.*

#### 4.4 Avis de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes du Département du Val-de-Marne

La SADEV 94 souligne quelques incompatibilités sur plusieurs aspects du règlement et dans les OAP par rapport aux plans directeurs des opérations d'aménagement. Elle demande des rectifications de règlement relatifs aux zones UP 1 et UP 4 .

Concernant l'OAP Chérioux, les demandes de corrections portent sur la définition des espaces verts, sur les espaces privés partage, sur la diminution du coefficient de pleine terre, sur le calcul des places de stationnement et des aires de stationnement pour les livraisons .

En ce qui concerne les émergences elle souhaite une localisation différente et des modifications de règlement sur les hauteurs en fonction de leur implantation et en particulier créer des émergences ponctuelles de 50 mètres.

#### Réponse du porteur du projet

Pour rappel, la SADEV 94 n'est pas une Personne Publique Associée en tant que telle, toutefois elle a déposé un courrier à l'enquête publique. C'est dans ce cadre que ses remarques sont étudiées.

- Concernant l'OAP Rouget de Lisle, en cohérence avec le projet de ZAC, les périmètres seront ajustés sur l'OAP (schéma et plan d'épannelage) pour inclure les deux parcelles concernées et corriger les erreurs matérielles.
- Concernant la localisation des émergences sur le schéma de l'OAP de la ZAC Chérioux, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre apportera une modification de représentation de leur localisation comme indiqué dans la réponse à l'avis du Département du Val-de-Marne (cf infra p.5), par un aplat de couleur sur un secteur avec indication du nombre maximal d'émergences autorisées.
- De plus, le maillage représenté sur le schéma de l'OAP Chérioux sera ajusté conformément aux demandes de la SADEV 94 et du projet de ZAC : à savoir la suppression de la voie secondaire non validée à l'heure actuelle. L'aménagement d'une



dalles végétalisées dans le calcul des espaces verts en zones de projet UP et zones d'équipements UE.

- En UP4, la contrainte de traiter 40 % de la marge de recul en espaces verts de pleine terre ne sera appliquée qu'en cas de rez-de-chaussée à destination de logement ou d'hébergement, comme en UP2 (art UP. 12-2) ;
  - Les toitures affectées à un usage collectif ne seront pas concernées par l'exigence de végétalisation d'au moins 85 et 70 % en UP1 et UP4 (art UP. 12-3), et ce, afin de permettre l'agriculture urbaine en toiture ;
  - Une tolérance de 5% de places commandées si justifiée par la configuration du site sera intégrée (art UP15. 1) ;
  - Les parcelles faisant partie de la ZAC Rouget de Lisle, intégrées par erreur au secteur de contrôle de la taille des logements en UB seront retirées ;
  - L'article UP. 9-4 redondant avec l'article UP. 9-3 et l'OAP sera supprimé ;
  - En UP1 la hauteur des clôtures sera limité à 2,2 m au lieu de 2 m pour tenir compte du modelé du terrain du site Chérioux. En revanche, la demande non significative concernant la partie pleine de 40 cm de ces clôtures ne sera pas prise en compte ;
  - Les articles UP 10 de toutes les zones seront modifiés pour permettre des démolitions ponctuelles de patrimoines bâtis dans le cadre de modifications, et non pas uniquement dans le cas d'extensions ;
  - L'exigence de plantation d'arbres sur les aires de stationnement sera diminuée en UP1 pour être identique à celle d'UP4 (art UP12-9), soit 1 arbre par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de superficie affectée à l'usage d'aire de stationnement comportant plus de 5 emplacements (au lieu de 1 pour 50 m<sup>2</sup>) ;
  - En sous-secteur UP1, un assouplissement des normes de stationnements des immeubles de bureaux, en cohérence avec le projet de ZAC (« 1 place par tranche de 165 m<sup>2</sup> de SdP » au lieu de « 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SdP »).
  - Une tolérance de 10 % maximum de places de stationnement de petite taille (art UP15. 1-1) sera intégrée, sans modifier les exigences concernant les rampes d'accès au parking (voir remarque de l'EPA-ORSA).
- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas assouplir les normes de stationnement pour les livraisons. En effet, cette modification risquerait d'impacter fortement l'espace public (paysages et usages urbains).
  - Par ailleurs les documents graphiques du plan de secteur de bonne desserte en transports en commun et de protection du patrimoine seront corrigés pour prendre en compte des cercles de 500 m de rayon autour des stations de transport en commun structurant et pour prendre en compte les bâtiments déjà démolis ou voués à être démolis et déjà indiqués comme tel dans le dossier de création de la ZAC du domaine Chérioux ayant fait l'objet d'une enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Les demandes sont identiques à celle du département ce qui est logique. En conséquence mon appréciation sera identique à celle portée à l'avis du Conseil Départemental de l'Ile-de-France.*

#### 4.5 Avis de France Mobilités

En rappelant la compatibilité des PLU avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), Ile-de-France Mobilités demande des corrections du règlement portent sur le plan de zonage ou doit figurer le périmètre des 500 mètres autour des gares et des stations actuelles et futures, de faire référence dans les tableaux des normes de stationnement, à ces périmètres plutôt qu'au document graphique nommé « ZONE TC ». En conséquence il est plus pertinent pour calculer l'accessibilité actuelle, de retenir le périmètre de 500 mètres que les 8 minutes à pieds

##### Réponse du porteur du projet

En cohérence avec la demande l'Etat, identique à celle d'Ile-de-France Mobilités, **le plan de « secteurs de bonne desserte »** figurant en haut du plan de zonage va être corrigé en indiquant des cercles de 500 m autour des stations de transports en commun structurants y compris ceux en projet (ligne 15 du GPE, T9, Tzen5).

De plus, les articles du règlement (tableaux des articles 15 notamment) et les légendes des documents graphiques concernés seront mis en cohérence avec cette modification, en ajustant les formulations qui y font référence.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Les remarques de France Mobilités sont pertinentes et doivent être suivies Il est nécessaire de satisfaire la conformité du règlement.*

#### 4.6 Avis du Syndicat des Eaux de l'Ile-de-France

Son avis porte simplement sur des petits compléments à rajouter.

##### Réponse du porteur du projet

Pour rappel, le SEDIF n'est pas une Personne Publique Associée en tant que telle, toutefois il a déposé un avis à l'occasion de l'enquête publique. C'est dans ce cadre que ses remarques sont étudiées.

Mise à part l'invitation portant sur les « participations à la réalisation d'équipements publics », qui ne relèvent pas du PLU, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre décide de répondre favorablement aux demandes du SEDIF, en :

- Mettant à jour les informations relatives à l'eau potable dans le diagnostic ;
- Substituant dans les annexes la note relative à la situation générale de l'alimentation en eau de la commune et le plan du réseau par ceux transmis ;
- Ajoutant un paragraphe dans les dispositions générales concernant les exigences et la réglementation sur la récupération des eaux pluviales.

Il s'agit donc simplement d'améliorer l'actualisation des éléments informatifs du PLU, sans aucun changement de règles.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Rien de particulier à noter simplement un complément d'information.*



## 5 CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

### 5.1 Rappel de l'objet de l'enquete

**La commune de Vitry-sur-Seine** est la plus grande du Val-de-Marne par sa superficie (1 168 hectares). Elle est située à moins de 3 km au sud-est de Paris.

Elle comprenait 92 531 habitants en 2015. Il s'agit de la première commune du Val-de-Marne en terme de poids démographique devant Créteil (90 739) habitants et la commune la plus peuplée du territoire Grand-Orly Seine Bièvre.

Le 01 janvier 2016 par la création de la Métropole du Grand Paris, les villes de Seine Amont dont Vitry-sur-Seine ont rejoint l'EPT « Grand-Orly Seine Bièvre » (T12) qui constitue le plus grand territoire de la métropole après Paris en nombre d'habitants 680 000 habitants pour 24 communes.

La mise en service de la ligne 15 Sud du réseau du Grand Paris Express devrait faire évoluer sa démographie.

**L'objet de l'enquete publique** porte sur la révision du PLU de la commune de Vitry-sur-Seine.

Cette révision s'inscrit dans une procédure officiellement portée par l'E.P.T « Grand-Orly Seine Bièvre » auquel appartient la ville, dans le cadre des évolutions administratives des collectivités locales intégrée dans la Métropole du Grand Paris. L'E.P.T Grand-Orly Seine Bièvre a autorisée la commune de Vitry-sur-Seine à poursuivre la procédure de révision générale du P.L.U jusqu'à son terme.

La commune a disposé d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé 1974. Ce POS a fait l'objet de plusieurs modifications et sa dernière révision date de 1994.

Le PLU approuvé le 17 juin 2006 qui s'est substitué au POS, a été révisé le 18 septembre 2013. Cette révision a intégré entre autres l'Opération d'intérêt National Orly-Rungis-Seine Amont et le projet sur le domaine départemental Chérioux. Depuis 2013 ce PLU a subi 4 modifications

**La révision générale du P.L.U** a été engagée dès le 9 décembre 2015 dans un contexte de forte croissance urbaine et démographique.

Les motifs de la révision sont principalement de faire de Vitry, une ville agréable pour ses habitants, accompagner l'évolution de la ville en préservant les caractéristiques des différents quartiers, renforcer la cohérence de la structure urbaine de la commune par des continuités entre les formes urbaines variées par l'intégration des projets, de valoriser les composantes géographiques et de biodiversité du territoire (le relief, la Seine, la perméabilité des sols...), prendre en compte les risques naturels (inondation, carrières, sols pollués...) dans les projets, permettre la réalisation des projets urbains conçus par la ville dont l'OIN Orly Rungis Seine Amont, l'intégration du projet « campus emploi-formation - recherche » sur le domaine Chérioux, favoriser l'intégration urbaine des grands projets de transport public.

L'enquete publique s'est déroulée du 18 septembre au 18 octobre 2019 dans de bonnes conditions : information réglementaire du public, dossier en ligne et registre électronique

dédié à l'enquête, quatre permanences dont une un samedi matin. Un registre d'enquête a recueilli huit observations 7 courriers et le registre dématérialisé 37 courriels.

Le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse des observations du public, ainsi qu'une synthèse des avis des P.P.A, le 25 octobre 2019 au représentant du Président de l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre. Il a reçu de sa part un mémoire en réponse le 7 novembre 2019.

## 5.2 Constat et conclusions sur le déroulement de l'enquête

### 5.2.1 Procédure suivie et déroulement de l'enquête

Sur la procédure et le déroulement de l'enquête je fais les constats suivants

**La procédure** est conforme aux prescriptions réglementaires actuellement en vigueur, concernant notamment le contenu du projet de révision du PLU, le contenu du dossier soumis à enquête et l'organisation de l'enquête selon le code de l'urbanisme et de l'environnement.

**Une concertation et information préalables** avec le public se sont déroulées sous plusieurs formes : de nombreux articles de presse dans « Vitry le mensuel », sur le site internet de la ville, un registre permanent de concertation, des réunions de quartiers, des visites guidées de quartiers et des réunions publiques à l'Hôtel de Ville de Vitry-sur-Seine.

**L'information du public** pour l'enquête publique est allée au-delà des prescriptions réglementaires (publication dans la presse et affichage). A savoir mise en ligne du projet sur le site du registre dématérialisé, articles dans la presse municipale hebdomadaire et mensuelle.

Les possibilités de s'exprimer offertes au public comprenait une adresse électronique dédiée, active pendant toute la durée de l'enquête et uniquement pendant celle-ci.

**Le registre**, les courriers postaux et les courriels électroniques ont permis de recueillir 40 interventions du public dont la plus part comprenaient des observations élémentaires et dont plusieurs représentaient des propositions.

**Les prescriptions de l'arrêté** d'ouverture de l'enquête ont été respectées.

### 5.2.2 Sur le dossier

Sur le dossier soumis à enquête publique je constate :

qu'il est complet par rapport aux obligations du code de l'urbanisme (cf. article L.151-2) , le projet du PLU comprenant un rapport de présentation, le plan d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement et ses annexes (graphiques et écrites) ;

qu'il comprend une notice de présentation avec une évaluation environnementale et son résumé non technique, les avis des personnes publiques associées ;

que l'avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale est arrivé hors délai mais a été joint cependant au dossier à partir du 25 septembre 2019 soit 8 jours après le début de l'enquête ;

que ces pièces sont clairement présentées, compréhensibles par un public non averti et néanmoins précis pour un public spécialiste ;

que le plan de zonage, c'est-à-dire le règlement graphique du PLU aurait mérité que le nom des rues et avenues y figurent pour permettent au public de mieux se repérer, mais que ce défaut ne remet pas en cause le projet de révision du PLU.

### 5.2.3 Sur la formulation des PPA

Je constate que 34 personnes publiques ou parapubliques ont été sollicitées à donner un avis, collectivités publiques (Etat, collectivités supra-communales, communes voisines) , organismes consulaires et autres personnes (établissements publics, agences...)

Que sur 10 avis exprimés, 4 sont favorables sans réserve, 1 avis est favorable avec réserves et 5 sont favorables assortis de demandes de modification ou des recommandations

Que donc aucune personne publique n'as émis d'avis défavorable

*Je considère que l'ensemble du déroulement de l'enquête s'est fait de manière satisfaisante.*

## 5.3 Conclusions et avis émis par les PPA

Je constate que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a répondu dans son mémoire en réponse aux différents avis des P.P.A.

De même je constate que les réserves de l'Etat(neuf au total) et les recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale sont en grande partie suivies. Cependant l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n'envisage pas de faire des modifications suite à deux réserves de l'Etat, une concernant l'emprise au sol maximum des constructions et l'autre concernant les obligations de performances énergétiques en argumentant sa décision.

En ce qui concerne les demandes de l'EPA ORSA (aménageur de l'Etat) et de la SADEV 94(aménageur du département), je constate que leurs demandes correspondent en grande partie à des modifications de règlement sur les ZAC ou ils sont engagés et quelles me semblent utiles et nécessaires par rapport aux spécificités de chaque projet.

Par ailleurs je constate une divergence de vue entre l'Etat auquel s'est joint la MRAe et les deux aménageurs par rapport aux différentes émergences prévues (hauteurs et localisation) dans plusieurs ZAC : Chérioux, Gare Seine Vitry et les Ardoines. L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre considère que les différents projets ont été validés par des enquêtes publiques passées et que pour les Ardoines le projet rentre dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National porté par l'Etat. Si c'est le cas je considère que tous les partenaires devaient connaître toutes les caractéristiques de ces projets.

Enfin je constate que les propositions de changement du projet règlement en matière de stationnement de France Mobilités concernant seront prises en compte.

Les différents avis des P.P.A entraineront des modifications tant au niveau du rapport de présentation, du règlement écrit et graphique ainsi que dans le schéma de plusieurs OAP.

#### 5.4 Conclusions et avis sur les thèmes soulevés par le public

Au niveau du nombre on peut considérer que la participation du public a été très faible par rapport à la population de la commune.( 35 observations pour une population de plus de 92 000 habitants). La faible participation ne résulte en aucun cas d'une insuffisance de la publicité et d'une concertation préalable qui a bien été menée.

La plus grande partie des observations faites par le public, tant pour les particuliers que pour les sociétés a été guidé par un intérêt personnel.(inadaptation du règlement à certains projets, demande d'assouplissement du règlement, demande de changement de zonage). Généralement les différentes réponses, le plus souvent négatives, s'expliquent par l'application stricte du règlement des différentes zones concernées. Exception faite de la réponse à EDF qui a obtenu plusieurs réponses positives à leurs requêtes

Les questions d'ordre général ont débouché sur des propositions intéressantes : le parking proche de la gare de Vitry-sur-Seine, le dépôt pétrolier qui débouche sur la création d'une zone naturelle, les jardins pour particuliers sur un nouveau zonage. Des précisions concernant la Cité du Moulin Vert et de son devenir ont été aussi données.

Par ailleurs, l'observation faite par le commissaire enquêteur a permis à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de faire une réponse à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnement. Cette réponse sera mise à la disposition du public par ce rapport. Certaines recommandations sont suivies. Celles qui ne le sont pas sont argumentées.

Il faut noter que certaines recommandations entraînent des modifications dans la rédaction du projet.

#### 5.5 Conclusion générale et avis motivé

A l'issue de cette enquête, compte tenu de son déroulement et des conclusions ci-dessus, je considère que le projet de révision du PLU de la commune de Vitry-sur-Seine

- répond à quelques points près aux prescriptions et objectifs supra communaux, lois nationales et documents régionaux de planification
- affiche des argumentations locales argumentées
- nécessite pour ce qui est des dispositions concrètes opposables quelques modifications et améliorations

Suite aux avis des personnes publiques associées, à l'avis de la MRAe et les observations du public, il m'apparaît que des amendements sont nécessaires. Le mémoire en réponse de

l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre aux observations du public et aux avis des PPA propose des amendements à ce projet de PLU révisé. Je considère que ces propositions d'amendements correspondent en partie aux objections.

**Sur la base de ces constats et considérations, j'émet un avis favorable sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Vitry-sur-Seine, en assortissant cet avis des recommandations suivantes :**

- que dans la rédaction de l'OAP des Ardoines dans le secteur « Seine Gare Vitry » apparaisse la justification des trois nouvelles émergences demandées par l'Etablissement Public Orly d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont.
- que dans la rédaction de l'OAP Chérioux concernant la situation des deux émergences à 50 mètres de hauteurs soit préciser que ces constructions ne doivent pas remettre en cause la qualité de l'environnement des édifices remarquables existants.
- qu'une estimation du nombre total de logements, d'habitants et d'emplois supplémentaires dans le cadre de la mise en œuvre du PLU à l'horizon 2030 soit réalisée.
- que le règlement graphique soit plus lisible en inscrivant le nom des rues et avenues.



Thiais le 22 novembre 2019

Le commissaire enquêteur

Yves LE PAUTREMAT

## ANNEXE N° 1

### Grille de dépouillement des observations recueillies, selon les thèmes retenus, lors de l'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU de Vitry-sur-Seine

**NB** : Les thèmes retenus figurent en abscisse et les observations, courriers ou courriels figurent en ordonnée. Une croix est portée au regard de chaque observation ou courrier lorsque le thème retenu y est évoqué.

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage OAP	Divers	
<b>REGISTRE ECRIT A DISPOSITION DU PUBLIC A L'HOTEL DE VILLE DE VITRY-SUR-SEINE</b>					
Obs 1	<b>Le 18 septembre 2019 Mme KOH, BYONG JIM de Vitry-sur-Seine</b> Rencontre avec le commissaire enquêteur pour exposer son problème. Une observation sera faite sur le registre dématérialisé.	<b>X</b>			
Obs 2	<b>Le 2 octobre 2019 un anonyme :</b> Axe 4 objectif 2 : « favoriser les courtes distances et préserver les sentes » appelle de ma part une suggestion De nombreux habitants de la cité verte rue Gagnée ainsi que du lotissement Champollion/ Solidarité font des courses au Carrefour de la RD5 et autres commerces. Le passage pour s'y rendre est indigne et dangereux : passage dans la clôture de Conforama boueux donc glissant puis longer le parking sur le passage des voitures. Certes ce sont des emprises privées mais les commerces ne seront pas insensibles à aménager l'accès à leur emprise.  4.3b patrimoine bâti d'intérêt local lors d'une lointaine préparation du PLU un recensement architectural avant « <i>mot illisible</i> » la diversité du bâti et donné une grille de lecture de celui-ci.  Suggestion : Ce pourrait être un matériau à usage des enseignements pour inciter les enfants à connaître et donc respecter leur environnement.				<b>X</b>
Obs 3	<b>Le 7 octobre 2019 un anonyme</b> Révision du plan local de l'urbanisme 1. Rapport de présentation En vue de l'arrêt du conseil territorial du 28 mai 2019 1.1 Diagnostic 6. Les déplacements 6.4. Les transports en commun 6.4.1 Les transports en commun Page 135 il y a une erreur dans le point « le réseau classique ». Il est marqué dans le point ligne 132 (Bretagne-Bibliothèque François Mitterrand) alors que le terminus n'est pas Bretagne mais Moulin Vert. La rectification serait (Moulin Vert - Bibliothèque François Mitterrand)				<b>X</b>
Obs 4	<b>Le 18 octobre 2019 M. GOUIN Philippe</b> Dans le cadre de la révision du PLU 2019 je conteste la transformation de la zone UC en zone UCfi. Je vous informe que je suis opposé à une nouvelle construction dans la rue du 18 Juin Entre. PERREZ MORELLI EFFAGE.		<b>X</b>		
Obs 5	<b>Le 18 octobre 2019 : Question du commissaire enquêteur</b> Je souhaite connaître la réponse du porteur du projet à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale qui est arrivé hors délai.				
<b>COURRIER DESTINE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR ANNEXE AU REGISTRE ECRIT</b>					
Courrier 1	<b>Le 30 septembre 2019 : Lettre de la SADEV 94</b> C'est la copie de l'avis de la SADEV 94 qui est au dossier d'enquête				
Courrier 2	<b>Le 8 octobre 2019 : Mme KOH, BYONG JIM de Vitry-sur-Seine</b>		<b>X</b>		

Observation Courriel	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Courrier		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>Je me permets d'attirer votre attention sur le PLU du sentier Emile Zola à Vitry-sur-Seine dans lequel nous habitons. En effet le PLU initialement, UB, autorisant la construction d'immeubles collectifs a été révisé en type UC, en reclassant le sentier en zone pavillonnaire.</p> <p>Nous souhaitons que ce reclassement en zone UC soit réétudié car il nous paraît non seulement inadapté au regard de l'environnement urbain du sentier mais aussi contraire à la sécurité et à la qualité de vie des habitants du sentier et de ses alentours.</p> <p>S'agissant de l'environnement urbain, le sentier Emile Zola est encerclé d'immeubles collectifs. A l'entrée du sentier se trouve le complexe immobilier de la rue Bellevue et derrière le sentier sont dressés les immeubles de la rue Emile Zola. En face du sentier se construit prochainement l'important projet immobilier Bizet. Le sentier Emile Zola constitue ainsi le petit point pavillonnaire isolé et en désuétude encerclé par de grands ensembles d'immeubles collectifs. Par conséquent le reclassement du sentier Emile Zola, initialement UB en zone pavillonnaire UC ne nous paraît pas justifié au regard de la cohérence du paysage urbain.</p> <p>Nous comprenons que cette révision en zone pavillonnaire est intervenue pour préserver le tissu pavillonnaire. Or la réalité est que le sentier Emile Zola est habité par seulement trois pavillons ( 36, 38 et 40) dont un est une maison qui servait d'habitat pour des personnes sans-abris et alcoolisées et qui est aujourd'hui murée et en ruine. Actuellement des déchets y sont déposés et des végétations ont commencé à pousser et cette maison présente un risque permanent de squats. S'agissant des deux autres maisons elles sont très anciennes et en mauvais état. De plus jouxtant le numéro 40, se trouve un grand terrain vague appartenant à la ville de Vitry. Aujourd'hui des squatteurs s'y sont installés et ont construit un endroit précaire et insalubre. Plus généralement le sentier fait l'objet de dépôts sauvages de voitures et motos volées et de toutes sortes de déchets dont des seringues et préservatifs utilisés.</p> <p>Par conséquent l'intention de préserver le tissu pavillonnaire par le reclassement est injustifié puisque le tissu pavillonnaire est sérieusement abimé et de ce fait l'insécurité est permanente. C'est pourquoi au-delà de la cohérence de l'environnement urbain, le rétablissement en zone UB serait bénéfique pour les habitants du sentier et des alentours. En effet, n'étant plus une zone pavillonnaire isolée et peu habitée, comme aujourd'hui, le sentier ne ferait plus l'objet de d'insécurité et d'insalubrité. De plus le terrain de la ville de Vitry qui est aujourd'hui occupé par des squatters serait mieux utilisé. Par conséquent, je suis convaincu qu'il est de l'intérêt de la ville et de des habitants du quartier que cette zone ne soit plus pavillonnaire.</p> <p>Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, nous souhaitons que le PLU précédent permettant la construction d'immeubles collectifs soit rétabli. Nous comprenons qu'un tel rétablissement du PLU ne serait pas un cas isolé puisqu'il a déjà été effectué précédemment dans d'autres secteurs de la ville de Vitry.</p> <p>Je vous demande de reconsidérer le reclassement du PLU qui a été effectué et vous remercie de bien vouloir tenir compte de ces éléments dans le rendu de votre avis.</p>				
Courrier 3	<p><b>Le 4 octobre 2019 Mme. VESPERINI Catherine</b></p> <p>Lettre adressée au maire de Vitry-sur-Seine et déposée au registre à l'attention du commissaire enquêteur.</p> <p>« Propriétaire d'une parcelle située au 101 avenue Rouget de Lisle, j'ai appris hier que ce bien fait l'objet dans le cadre de la révision de PLU, d'un nouveau classement en zone UF assorti d'une réserve pour équipements sociaux éducatifs.</p> <p>Je souhaiterais vous rencontrer dans les meilleurs délais avant le 16 octobre terme de l'enquête publique ou bien si cela s'avère difficile rencontrer les responsables du projet tels que Mme ETAVE, directrice adjointe du NPRU- cœur de ville ainsi que Mme HAMEAU directrice adjointe du développement du territoire communal afin d'obtenir des explications de ce classement.</p> <p>Dans ce cadre je serais très heureuse de me positionner en tant que partenaire de la ville pour trouver la meilleure solution possible aux problèmes que pose ce nouveau classement. »</p> <p>Mme VESPERINI est venue me voir et m'a expliqué son problème. J'ai vérifié sur le plan de zonage et lui est confirmé que sa parcelle avait été bien mise en emplacement réservé et je lui ai conseillé de prendre rendez-vous avec les responsables de la mairie pour connaître leurs réelles intentions.</p>	X			
Courrier 4	<p><b>Le 17 octobre 2019 un anonyme</b></p> <p>« J'ai noté l'attention particulière que portait la ville sur la protection des cœurs d'îlot et je m'en réjouis. Toutefois, ne faudrait-il pas mieux encadrer les possibilités offertes pour les ouvrages dans ces espaces verts en précisant la nature des travaux envisageables ?</p> <p>Je pense par exemple à la réalisation d'une construction qui prendrait appui sur une dalle en ciment ce qui me paraît incompatible avec les notions d'installation démontable et de maintien en pleine terre. »</p>	X			

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
Courrier 5	<p><b>Le 18 octobre 2019 par 17 personnes M. MANGIN, VRIELYNCK, GOUIN Ph et J, CRAVERO Ph et Ber, OLIER Ar et Fr, BRAMY, INGLESAKIS, JEANNET, DEWOLFS, LABORIE, BRENGUIER, DE BILG Cl et Cy, RIQUEUR.</b></p> <p>Ce courrier est identique à celui du courriel 21</p> <p>Contestation contre un projet de construction d'un atelier et espace de stockage 18 Place des Martyrs de la Déportation à Vitry-sur-Seine.</p> <p>J'ai reçu cinq de leurs représentants à la permanence et je leur ai confirmé que les habitations passaient de la zone UCi à UCfi. En relation avec l'observation n° 4.</p>		X		X
Courrier 6	<p><b>Le 18 octobre 2019 Mme PHAM TI Phuong Dung</b></p> <p>Correspond au courriel 15</p> <p>Contestation d'un permis de construire n° PC 094081160114 accordé à M. TENOTIT Medhi le 22 juin 2017. Aucune réponse à ses différentes requêtes auprès de monsieur le maire et du service hygiène de la ville. Demande de se pencher de nouveau sur son dossier.</p>				X
Courrier 7	<p><b>Le 18 octobre 2019 Mme VESPERINI Catherine.</b></p> <p>Voir courrier 3 . La même lettre m'a été remise en mains propres par Mme VESPERINI</p>	X			
Courrier 8	<p><b>Le 18 octobre 2019 M. AFFLATET Alain conseiller municipal</b></p> <p>M. AFFLATET m'a remis l'équivalent de sa déposition courriel 22 sur le registre dématérialisé</p>	X		X	X
<b>REGISTRE DEMATERIALISE</b>					
Courriel 1	<p><b>Le 17 septembre un anonyme :</b></p> <p>Pourquoi créer un nouveau centre-ville alors que celui-ci existe déjà ? Pourquoi déplacé les activités économiques près de la mairie ? A quand un nouveau commissariat ?</p>				X
Courriel 2	<p><b>Le 22 septembre M. LECLERCQ de Vitry-sur-Seine :</b></p> <p>Je viens d'acheter un terrain situé en zone Uc dans le but de construire une maison individuelle sur celui-ci. Le terrain est très étroit puisqu'il fait 9,4 m entre les 2 limites séparatives. Je voudrais faire certaines remarques concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Nous souhaitons construire une surface de 150m2 environ, le mur pignon en limite séparative doit avoir une longueur de 12m maximum sans baie. Le terrain faisant plus de 8m de large, nous sommes dans l'obligation de respecter un retrait de la moitié de la hauteur à l'égout. Pour atteindre la surface désirée, nous aurons probablement un égout à 7m (R+1 et combles), ce qui nous imposera un retrait de 3,5m soit une maison d'une largeur maximale de 5,90m. Souhaitant construire dans un standard passif, les murs auront une épaisseur d'environ 40cm soit au final une largeur intérieure habitable d'uniquement 5,1m. Le résultat sera une maison étroite et en longueur sans aucune baie latérale.</p> <p>Bien que nous comprenions pourquoi le retrait est demandé, dans le cas de notre projet cette contrainte de retrait nous semble trop importante.</p> <p>Nous aurions souhaité soit pouvoir implanter notre maison sur les deux limites séparatives (passer pour ce faire la limite de 8m à 10m), soit pouvoir garder un retrait de 2m quel que soit la hauteur de l'égout.</p> <p>De plus concernant les annexes, pourquoi limiter leur taille à 15m2 et non pas à 30m2 en zone Uc. Dans un principe d'une construction passive ou la réalisation d'une cave est compliquée. La construction d'une annexe permet de pallier cette difficulté et d'intégrer une surface de stockage hors passif et donc à un coût plus mesuré.</p> <p>Nous sommes heureux d'être vitriots et avons à cœur d'accompagner la ville dans son engagement pour le développement durable et écologique en cherchant à construire une maison passive. Ce type de construction possède son lot de contraintes mais nous sommes enthousiastes et convaincus. C'est pourquoi nous espérons que vous prendrez en compte nos remarques afin de nous permettre de réaliser notre projet dans les meilleures conditions.</p>	X			
Courriel 3	<p><b>Le 7 octobre 2019 M.HOUBE SCI ALPHONSE de POITIERS</b></p> <p>L'opération urbaine qui se développe dans le périmètre de la Gare des Ardoines ( croisement de la ligne du Grand Paris Express et de la ligne de Bus T Zen 5 ) et bien au-delà , va faire passer , d'après les études , la</p>			X	



Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>population de Vitry sur Seine de 96 000 habitants à plus de 120 000 et le trafic des voyageurs de 10 000 à plus de 100 000 jours</p> <p>Il faut donc s'interroger sur la nécessité que le future PLU permette de transformer l'ensemble du périmètre de la zone commerciale « LECLERC » en pôle d'activité régionale avec un schéma architectural adapter regroupant l'ensemble du panel tertiaire , commerce , restauration , hôtellerie , bureaux , administrations et loisirs ( cinéma - fitness - spa - ...)</p> <p>Ce projet de restructuration et agrandissement de l'existant peut rapidement devenir réalité et pour lequel notre groupe est disposé à en être un des acteurs, pourrait s'envisager plus aisément si d'une part le tracé du T Zen 5 n'empruntait pas la rue Eugène Henaff et d'autre part si la zone dévolue au PLU pour accueillir ce projet était agrandie sur une partie du site EDF.</p> <p>Nous revendiquons que la planification du PLU soit réétudiée dans ce sens et sommes prêts à exposer plus précisément nos intentions..</p>				
Courriel 4	<p><b>Le 7 octobre un anonyme</b></p> <p>Ce nouveau PLU semble bien protéger les quartiers d'un développement anarchique et réglemente bien pour conserver le caractère vernaculaire de Vitry.</p>	X			
Courriel 5	<p><b>Le 8 octobre un anonyme</b></p> <p>Si la commune ou le département possède des terrains, pourraient-ils les destiner à du jardinage ? En effet, utiliser des terrains ainsi aurait le mérite de bénéficier à un grand nombre et d'éviter qu'ils soient convoités. Idéalement les cantines et restaurants de Vitry pourraient essayer de se fournir chez ces jardiniers si leur terrain restent cultivables longtemps</p>				X
Courriel 6	<p><b>Le 12 octobre 2019 M.TCHERNIATINSKY Jérôme de Paris</b></p> <p>Suite à notre participation le 12 octobre 2019, à l'enquête réalisée, nous voulons avoir des précisions sur la destination inscrite sur le PLU.</p> <p>Nous souhaitons acheter un immeuble situé en zone UF rue Grétillet en vue d'y établir un lieu à usage culturel et culturel. Outre un temple protestant, ce lieu ouvert au public, permettrait l'enseignement du français langue étrangère à destination d'adultes et d'enfants, l'enseignement du chant et de la pratique instrumentale.</p> <p>Nous comprenons que le PLU n'interdit pas de pratiquer en zone UF des activités d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Nous voudrions savoir si au regard du PLU notre activité serait bien autorisée pour ces usages, dans ce lieu</p>	X			
Courriel 7	<p><b>Le 13 octobre 2019 un anonyme</b></p> <p>Voici quelques observations sur le règlement prévu pour la zone UC. Les prescriptions sont faites dans le sens de la préservation du caractère pavillonnaire diffus. Toutefois, les nouvelles règles de hauteur de retrait et de constructibilité tendent à rendre la construction très compliquée voire impossible dans certaines situations. Il est raisonnable que le PLU se fixe comme objectifs de limiter les emprises aux sols et de d'augmenter les espaces végétalisés et de limiter l'imperméabilisation, mais empêcher partiellement ou complètement la construction, voir la démolition de l'habitat vétuste et sa reconstruction dans le respect de ces objectifs constitue un non-sens écologique, économique et social. Les prescriptions édictées tendent à limiter la construction et en particulier l'habitat collectif.</p> <p>L'application de ces prescriptions rend désormais très compliqué voire impossible un programme tel que celui développé dans l'opération du Coteau : les logements réalisés dans le cadre de ce programme dont la qualité et l'intégration sont remarquables et mises en avant dans le rapport de diagnostic de ce PLU ne respectent pas les nouvelles prescriptions en termes de hauteur et de retrait.</p> <p>Cela devrait à mon sens inciter les élus à repenser à l'adéquation entre les objectifs affichés et les conséquences des prescriptions du présent règlement, qui semblent aboutir à des situations absurdes d'un point de vue économique, social, urbanistique, voire en contradiction avec les objectifs recherchés.</p> <p>Je cite ci-après quelques situations qui devraient poser question sur la rédaction de ce règlement. Sur les règles de retrait :</p> <p>Les articles suivant précisent les reculs nécessaires par rapport aux limites de la parcelle</p> <p><b>UC-4.2.</b> Les constructions doivent être implantées avec un recul* minimum de 5 m.</p>	X			

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p><b>UC-5.1.</b> Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une des limites séparatives latérales.</p> <p><b>UC-5.3.</b> Sur les terrains disposant d'un linéaire de façade de 8 m ou moins, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.</p> <p><b>UC-5.4.</b> En secteur UCp, les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales en respectant les dispositions graphiques inscrites au plan réglementaire ci-contre.</p> <p><b>UC-5.5.</b> En cas de retrait* en limite séparative latérale, les distances minimales à respecter sont calculées de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façade avec baies(s)* : la hauteur* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 8 m</li> <li>- Façade sans baie* : la moitié de la hauteur* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 2 m</li> </ul> <p><b>UC-5.6.</b> Une construction implantée en limite séparative* ne pourra avoir un mur pignon dépassant 12 m de longueur totale, constructions existantes et extensions incluses, sans compter les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation* de construction existante*.</p> <p><b>UC-5.10.</b> Le retrait* minimum des constructions par rapport aux limites de fond de terrain* est au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit (H) ou à l'acrotère le plus, avec un minimum de 8 m.</p> <p><b>Première remarque :</b> la phrase n'est pas complète dans l'article UC 5.10. Par ailleurs, pour les articles UC5.5 et UC 5.10, la hauteur maximale à l'égout étant fixée à 7m dans la zone par l'article UC8.2, celle-ci est toujours inférieure au retrait minimal de 8m , ce qui interroge sur la rédaction de cette prescription.</p> <p><b>Seconde remarque :</b> voici quelques cas où l'application de ces règles peut poser problème :</p> <p><b>Cas 1 :</b> Parcelle rectangulaire de 240m<sup>2</sup> de 8m de large (sur rue) et de 30 m de profondeur La construction autorisée par le PLU est de 8m (largeur de la parcelle) sur 12 (longueur maximale de pignon en limite séparative) en RDC+ étage +comble, soit une surface maximale de plancher de 192 m<sup>2</sup> (hors combles).</p> <p><b>Cas 2 :</b> Une parcelle rectangulaire de 240m<sup>2</sup> : 10m de large par 24 m de profondeur. La construction autorisée par le PLU est de 8m de large maximum, mais seulement 6,5 m si la construction comporte un étage. Sa longueur est-elle de 11 m maximum (retrait de 5m par rapport à la voie et retrait de 8m par rapport au fond de la parcelle). Ainsi la surface maximale de plancher autorisée dans ce cas est de 143 m<sup>2</sup> (hors comble)</p> <p><b>Cas 3 :</b> Une parcelle rectangulaire de 240 m<sup>2</sup> : 20 m de large sur la rue par 12 m de profondeur est inconstructible en application des règles de retrait sur rue et en fond de parcelle. Autre exemple : si l'on considère une parcelle de 600m<sup>2</sup> de 40 m de large par 15m de profondeur, la seule construction autorisée par le règlement (règle de retrait par rapport à la rue et par rapport au fond de parcelle) est une bande de 2m de profondeur sur 2 niveaux (et comble) de 36, 5 m de largeur, ce qui est correct sur le plan réglementaire, mais pas forcément heureux sur le plan urbanistique.</p> <p><b>Cas 4 :</b> Une parcelle rectangulaire enclavée située en deuxième ligne, c'est à dire derrière une autre parcelle, accessible par une voie privée, un accès privé ou un droit de passage devient inconstructible dans presque tous les cas : soit par application de la règle de la bande de constructibilité de 20m, soit par les dimensions imposées au terrain : dans cette configuration, toute les limites séparatives étant considérées comme limites de fond de parcelle, le terrain doit être au moins large et long de 16m pour pouvoir respecter les zones de recul. En pratique, cela signifie qu'à de rares exceptions près, toutes les parcelles situées en seconde ligne deviennent inconstructibles.</p> <p>D'un point de vue urbanistique, social, économique, il ne semble pas y avoir de justification évidente aux différences en matière de traitement des différents cas, et cela peut même sembler contre-intuitif : une parcelle étroite sur la rue et en profondeur est constructible au maximum, tandis qu'une parcelle largement ouverte sur rue et peu profonde n'est pas constructible.</p> <p><b>Sur les autres points du règlement</b></p> <p>1. Beaucoup de points du règlement paraissent constitués pour éviter la constitution de logements autres qu'individuels (hauteur autorisée, contrôle de la taille des logements, limite à une annexe maximum de surface réduite en regard de l'emprise au sol autorisée, l'obligation de places de stationnement et de stationnements vélo, de locaux poubelles et de surface de pleine terre. L'accumulation de ces règles tend à compliquer la vie des propriétaires individuels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur la hauteur, notamment un deuxième niveau n'étant possible qu'en attique ou sous combles non mansardés) ;</li> <li>- sur les annexes : impossibilité, a priori, de construire un abri de jardin et un garage couvert.</li> </ul> <p>Elle n'interdit pourtant pas formellement la construction de logements collectifs dans les gabarits prescrits, et ne découragera pas forcément les promoteurs, ce qui semble le but recherché.</p> <p>Il est à observer par ailleurs que l'application de ces prescriptions rend désormais très compliqué voire impossible un programme tel que celui développé dans l'opération du Coteau.</p>				

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>2. Une prime à l'habitat vétuste</p> <p>Dans le cas d'une construction existante à la date du PLU, celle-ci même vétuste il y aura intérêt à conserver et étendre ou surélever celle-ci, plutôt que de la démolir et de repartir sur une construction saine et isolée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans la plupart des situations, les nouvelles prescriptions (retraits, hauteur, emprise au sol) ne permettent pas de reconstruire un gabarit identique.</li> <li>- Même dans le cas où un gabarit identique serait autorisé, l'isolation par l'extérieur d'un habitat vétuste est autorisée et non comptée dans l'emprise au sol alors que l'épaisseur des murs d'une construction neuve très bien isolée (passive par exemple) est comptée intégralement dans l'emprise au sol et conduit mécaniquement à une diminution de la surface habitable intérieure.</li> </ul> <p>3. Limiter l'imperméabilisation des sols. La nouvelle règle prescrite pour la hauteur des constructions semble aller à l'encontre de cet objectif. Si la hauteur maximale reste inchangée par rapport au précédent PLU, l'impossibilité de construire un deuxième niveau complet tend à favoriser l'étalement des constructions (dans le respect de l'emprise au sol) : Si un propriétaire disposant d'une habitation avec un rez-de-chaussée et un étage souhaite agrandir son habitation, il aura tendance voire obligation à privilégier l'extension horizontale à la surélévation.</p>				
Courriel 8	<p><b>Le 13 octobre 2019 M. SOREL Hugo de Vitry-sur-Seine</b></p> <p><b>Pour les toitures végétalisées</b>, il faut prévoir a minima 15 cm d'épaisseur de substrat pour que les plantes puissent grandir et jouer un rôle d'absorption de l'eau de pluie. Pour l'entretien des toiture terrasse végétalisée, il faut obliger la mise en place de robinet de puisage, sans quoi cela n'a aucun effet. Créer un classement suivant si c'est une toiture extensive (15 cm de substrat), semi-intensive (26 cm), intensive (40 cm) et agriculture urbaine (&gt;50 cm). Il faut prévoir l'obligation d'escalier pour accéder aux toitures semi-intensive, intensive et pour les toitures permettant une agriculture urbaine.</p> <p><b>Aspect extérieur des constructions et des clôtures</b>            Traitement des façades            Il est écrit « Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures et leurs éventuels édicules techniques devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. », il faut rajouter « Ce principe est compatible avec la végétaliser les toitures terrasses, y compris la mise en place d'un jardin suspendu (toiture type intensive) ou d'une toiture dédiée à l'agriculture urbaine ».</p> <p><b>Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales</b>            Le premier article, il faut ajouter « ou la réutilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des WC ».            Le second article, indiquer que le rejet des pluies courantes est interdit pour les logements, les gymnases, les écoles, les collèges, les lycées. Pour les autres types de bâtiment, il est possible d'y déroger en stockant l'eau pour une pluie type décennale.</p> <p><b>Obligation de réalisation d'aires de stationnement</b>            Normes de stationnement des vélos            D'une manière générale, tous les bâtiments doivent être pourvu de stationnement vélo en nombre suffisant, y compris pour les bâtiments construits dans les zones naturelles.            Bureaux, prévoir 2 m² par tranche de 100 m² de SdP, avec un minimum de 4 places de stationnement.            Prévoir pour les commerces de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, un stationnement vélo différent que pour les artisans, prévoir 10 % de la capacité totale d'accueils du bâtiment en stationnement vélo, y compris en incluant les employés, avec un minimum de 5 places de vélos. »            Pour la Restauration, prévoir « 10 % de la capacité totale d'accueils du bâtiment en stationnement vélo, y compris en incluant les employés, avec un minimum de 5 places de vélos. ».            Equipements d'intérêt collectif et services publics, prévoir d'ajouter ceci « avec un minimum de 10 % de la capacité totale d'accueils du bâtiment en stationnement vélo, y compris en incluant les employés, avec un minimum de 5 places de vélos. »            Ecoles primaires, il faut prévoir ceci : 1 place (1,50 m²) pour 7 élèves. ».            Etablissements d'enseignement supérieur et secondaire, il faut prévoir ceci : 1 place (1,50 m²) pour 10 élèves. ».</p> <p><b>Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie</b></p>	X			

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	Dans le 12ème article, il faut rajouter l'obligation que « les colonnes sèches ne devront pas dépasser des façades et devront être encoffrées ».				
Courriel 9	<b>Le 13 octobre 2019 un anonyme</b> De nombreux logements sont vacants et ont des entrées murées dans la cité Moulin Vert. Pouvez-vous nous expliquer pourquoi les personnes qui partent ne sont pas remplacées / les maisons laissées inoccupées ? Une opération sur la cité du Moulin Vert est elle-en cours / prévue ?				X
Courriel 10	<b>Le 15 octobre 2019 M. LEGRAIN Christian demeurant 33 rue verte à Vitry-sur-Seine</b> Lors du dernier PLU des nouvelles constructions d'immeubles collectifs tout le long d'une nouvelle sente "la sente des lilas" ont ouvert en deux, le bloc de cette grande partie du quartier du plateau, modifiant considérablement la zone de petits pavillons et parcelles végétales d'autrefois. Il est proposé dans cette révision, un classement de cette nouvelle partie en zone UD. De l'autre côté, le centre médical a lui aussi réaménagé ses équipements, il reste classé en UE. La seule zone qui n'a pas subi de déclassement concerne notre parcelle et celle mon voisin qui sont restées en zonage UC, 2 pavillons qui se retrouvent donc en inadéquation avec les autres aménagements de collectif. De rester sur cette classification va rendre quasiment impossible ou assez difficile des modifications pour corriger mon habitation de ce nouvel entourage frontal. Je souhaite donc être classé en UD et non en UC pour avoir les mêmes possibilités de règles de constructions et d'aménagements, si je voulais modifier mon pavillon.		X		
Courriel 11	<b>Le 15 octobre 2019 un anonyme</b> Pourquoi le dépôt pétrolier des Ardoines ne serait-il pas transformé, un jour, en parc ?  Vitry doit voir loin et faire rêver : par exemple en transformant le plus gros danger des Ardoines- qui est aujourd'hui un site SEVESO seuil haut ! - en un grand parc paysager, symbole d'un futur quartier pour tous. Initier un tel projet démontrerait un engagement fort au moment où nous sommes tous, et chacun, interrogés sur nos responsabilités sur le réchauffement climatique. Le propriétaire - qui est un fond d'investissement d'anglais ( <a href="https://www.tdrcapital.com/what-we-do/">https://www.tdrcapital.com/what-we-do/</a> ) - ne devrait pas être trop gêné vu les milliards d'euros qu'il gère...			X	
Courriel 12	<b>Le 16 octobre 2019 M. HUBERT Jean</b> Pour le secteur de la ZAC Rouget de Lisle, est en train de se construire et se trouve confirmé par le nouveau PLU des constructions de part et d'autre de l'avenue des bâtiments R+8, avec des RDC d'hauteurs très importantes. Cela conduit à bâtir en entrée Sud de la ville un véritable "tunnel" à ciel ouvert, ce qui n'est pas favorable à l'objectif affiché de faciliter les liaisons inter quartiers. Quant aux sentes devant permettre des "coulées vertes" elles sont si exigües qu'elles sont sans effet visuel et de plus celles existantes ne permettent pas un cheminement piétonnier				X
Courriel 13	<b>Le 16 octobre 2019 un anonyme</b> Est-ce que je peux construire un abri de jardin avec une dalle en béton de 12 m2 sur une parcelle classée en zone UC en cœur d'îlot? L'article 13. 4 alinéa 4 de la zone UC du règlement écrit, ne prévoit pas que la possibilité d'implanter une construction légère implique le respect de la préservation de la végétalisation et du maintien en pleine terre cités au premier alinéa du même article. Une meilleure rédaction de l'article 13 4 en zone UC permettrait de résoudre cette question.	X			
Courriel 14	<b>Le 16 octobre 2019 M. DA CUNHA LEAL Jean Christophe</b> En pièces jointes 3 documents : Lettre au service aménagement foncier Hôtel de Ville de Vitry du 12 novembre 2018 , fiche de suivi de dossier du 28 février 2017, Avant-projet avec plan cadastral du 28 février 2017  Je suis Architecte avec mon client nous vous écrivons car nous avons pour projet de réaliser une petite opération sur un terrain rue Watteau. C'est un projet pour lequel nous essayons depuis mars 2018 de déposer un permis de construire mais dont nos courriers sont toujours restés en attente du fait de l'instruction du nouveau PLU. ( en pièce jointe copie de la charte envoyée en mars 2018 et du courrier qui a suivi en décembre 2018 ). Je suis Architecte avec mon client nous vous écrivons car nous avons pour projet de réaliser une petite opération sur un terrain rue Watteau. C'est un projet pour lequel nous essayons depuis mars 2018 de déposer		X		

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>un permis de construire mais dont nos courriers sont toujours restés en attente du fait de l'instruction du nouveau PLU. ( en pièce jointe copie de la charte envoyée en mars 2018 et du courrier qui a suivi en décembre 2018 ).</p> <p>Le terrain se situe en zone UC à quelques mètres seulement de la zone UB et UP4 qui autorisent des constructions plus denses.</p> <p>Nous avons proposé, courant de premier semestre 2018, un projet à la ville dans le but de s'insérer dans une logique de transition de la densification entre le tissu pavillonnaire de la zone UC et le tissu dense des deux zones précitées. Le projet avait été plutôt favorablement accueilli par la ville de par son architecture, ses volumétries s'adaptant au terrain accidenté tout en créant ainsi une transition douce entre les zones. Accueil partagé par les voisins à qui nous avons présenté également le projet dans un souci de bonne entente et de transparence.</p> <p>Cependant, malgré tous ses éléments favorables, nous n'avons jamais eu de retour concret pour notre projet, ce pourquoi j'ai moi-même participé à certaines réunions de concertation dans l'espoir de pouvoir avoir davantage de réponses.</p> <p>A la lecture du projet de PLU, nous avons plusieurs remarques :</p> <p>Tout d'abord, il semble qu'entre la zone UC et la zone UB, la transition envisagée permette tout de même de construire un immeuble de 25 mètres de haut (R+7 en zone UB) à côté d'un immeuble de 10 mètres de haut (R+2 en zone UC), soit plus du double. Malgré le fait, qu'une disposition particulière vienne contraindre les constructions de la zone UB à avoir une hauteur diminuée de 3 mètres, il est donc tout à fait possible de construire un immeuble de 22 mètres de haut à 11 mètres de distance d'un terrain en zone UC pouvant contenir un R+1+Combles. Nous trouvons que la transition est plutôt « brutale » et que les terrains proches de la zone UC devrait avoir la possibilité d'être densifiés davantage afin de créer une réelle transition.</p> <p>De plus, le découpage en « lanières » ou « dent creuse », permet à certains terrains de la zone UP4 de se retrouver face à des terrains de zone UC (ce qui est notre cas et celui de notre voisin), soit une hauteur de 31 mètres par rapport à une hauteur de 10 mètres ce qui porte la différence à plus du triple de hauteur. Nous comprenons que la ville est en perpétuelle évolution et que les zones proches de transports en commun doivent se densifier cependant vous conviendrez que nous ne comprenons pas pourquoi une telle différence est autorisée et pourquoi aucun article ne prévoit la densification de la zone UC afin d'obtenir cette transition dite « douce » entre un tissu urbain pavillonnaire et un tissu urbain très dense.</p> <p>Par ailleurs, il est autorisé dans le secteur UC, les constructions de maximum 7 mètres à l'égout du toit avec un recul obligatoire d'1,50 mètre pour le dernier niveau afin d'arriver à 10 mètres. Ce recul est-il réellement nécessaire sur rue, car il ne correspond à aucun des codes architecturaux existant actuellement dans la zone. En effet, il est tout à fait logique d'imposer ces retraits en limite séparatives pour éviter de créer des murs haut par rapport aux voisins, mais sur rue, cela exclut totalement la possibilité de faire des façades pignons qui pourtant sont déjà en retrait (obligatoire) depuis la voirie</p> <p>Enfin, notre dernière remarque concerne les espaces de pleine terre qui dans la zone UC doivent représenter 50% de la superficie du terrain contre 20% dans la zone UB. Dans le même esprit que nos précédentes remarques, la transition sera d'autant plus « brutale » que nous passerons d'un tissu pavillonnaire avec des respirations entre les constructions permettant des points de vue vers des cœur d'îlot végétalisés à une urbanisation dense occupant la quasi-totalité des unités foncières.</p> <p>Vous l'aurez compris, nous estimons que la zone UC, malgré qu'elle soit à juste titre fortement contrainte car pavillonnaire, nécessiterait tout de même d'avoir une zone de transition cohérente permettant de s'adapter à l'échelle des constructions qui vont émerger dans les zones limitrophes et ainsi lier la zone UC avec les perspectives d'évolution de la ville.</p>				
Courriel 15	<p><b>Le 17 octobre 2019 Mmes PHAM TI et ROULLET, Mrs DUVERGER, TAVARES, ANTONUCCI et LANGLOIS</b></p> <p>Depuis juin dernier un aménagement de hangar est conduit en dépit du bon sens .Avant même la date d'enregistrement du permis de construire, Mr TENOUTIT Medhi lâchait sa benne de camion sous nos fenêtres ; un pavillon ; et celles de l'immeuble du même numéro 59 avenue Danielle Casanova. De plus de l'amiante est signalé sur la vente antérieure d; au risque de faire tomber le chapiteau ancien du portail de rue qui sert d'entrée à tous les locataires ; 4 étages d'appartements . En enquêtant auprès de la publicité foncière départementale de Créteil, j'ai appris que le vendeur du hangar abandonné depuis 15 ans : Mr MACHECOURT Lucien n'a jamais déclaré cette acquisition aux services départementaux . Il a revendu en mai dernier sans en avisé la copropriété de l'immeuble et moi-même e 2003 LACHERY à MACHECOURT . Je l'ai dit de vive voix aux ouvriers en tenue short et torse nu cet été -canicule- qui travaillent de 8h du matin à 20h le soir en tapant dans la coquille vide de ce hangar. Mr Zminka responsable du cadastre de Vitry est venu faire des clichés de ce hangar en très mauvais état où doivent loger X personnes , aucune explication du propriétaire. Nous avons signalé tout cela depuis juin 19 .Des vis de soutien dépassent dans notre propriété après un élargissement des soupiraux laissés ouverts sur notre jardin. Mr MACHECOURT en 2007 avait ouvert sans mon accord une baie vitrée sur mon jardin en détournant les plans anciens de Mr LACHERY -1993_ qui occupait les 2 lots :pavillon qui m'appartient et Hangar</p>				X

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	, il était chauffagiste . Les voisins et co-proprétaires sont tous hostiles à ces travaux qui laissent la petite cour et le local poubelle déjà débordant dans un état de gravats et poutres plus amiante à l'air libre. Toutes les règles sont bafouées et la suite laisse augurer le pire. Ce Mr TENOUTIT est chez lui et les autres subissent. Cela n'a que trop durer.				
Courriel 16	<p><b>Le 17 octobre 2019 Mme BALAY Odile pour EDF</b></p> <p>Pour mémoire, EDF est propriétaire sur la commune de Vitry sur Seine d'une trentaine d'hectares de terrains sur lesquels sont implantés deux turbines à combustion en cours d'exploitation ainsi que les installations de l'ancienne centrale thermique mise à l'arrêt définitif au printemps 2015 et qui doivent être démantelées dans les prochaines années.</p> <p>Trois points majeurs ont attiré notre attention sur le projet de PLU, car ne correspondant pas au souhait d'EDF. Ainsi, les évolutions souhaitées par EDF sont les suivantes :</p> <p>1. Permettre la cohérence du projet de PLU arrêté avec les dispositions réglementaires des ICPE applicables à la déconstruction de l'ancienne centrale thermique</p> <p>Au titre de ses obligations réglementaires des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), EDF doit démanteler l'ensemble des installations de l'ancienne centrale thermique. A la lecture du projet arrêté du PLU, des interrogations subsistent quant à la compatibilité des activités générées par ce démantèlement et l'utilisation du sol prévu dans le zonage UFi. Par ailleurs, si le bâtiment de la centrale thermique EDF ne présente pas d'intérêt particulier, selon l'annexe 7 Patrimoine Remarquable, « les cheminées auxquelles elles se raccordent constituent par leur hauteur (120 m) et leur emplacement un repère urbain important marquant le paysage et rappelant l'importance des installations de production d'électricité dans l'histoire de la ville ». Du fait de cette protection, il n'apparaît pas possible de démolir les deux cheminées (article UF-10). Nous souhaitons alerter sur les risques importants que représente le maintien de cheminées hors d'usage pour la sécurité des ouvrages et des personnes à proximité. En effet, des expertises préalables ont pu mettre en évidence une accélération des fissurations, et un phénomène de carbonatation des bétons qui dépassifie les armatures (possible cancer du béton) provoquant la chute d'éléments pouvant impacter la sécurité des personnes. EDF estime que ces cheminées ne sont pas réparables en l'état et que même de gros travaux très coûteux (plus de dix millions d'euros) ne pourraient que diminuer le risque sans l'écartier. Sans compter qu'en raison de leur proximité avec les bâtiments usines et de leur très grande hauteur, elles menacent les opérations de déconstruction de ces bâtiments, abattus à l'explosif, qui impacteront la zone sur laquelle sont les cheminées. Il s'avère donc impossible de déconstruire les bâtiments usines si les cheminées sont encore présentes.</p> <p>EDF demande que l'utilisation du sol et les activités autorisées dans la zone UFi soient compatibles avec les opérations de démantèlement telles que prévues par EDF au titre de la législation sur les ICPE. EDF demande également que les cheminées soient sorties de l'inventaire du Patrimoine Remarquable, en annexe du règlement, afin de permettre leur démolition intégrale.</p> <p>2. Créer un nouvel accès au site de production électrique et énergétique d'EDF à partir du quai Jules Guesde à la place de l'emplacement réservé C100 afin de maintenir la vocation industrielle de son site.</p> <p>Dans le projet arrêté du PLU, sont prévus des emplacements réservés pour voirie, et notamment l'élargissement du quai Jules Guesde (sud) (confer plan C100). La centrale EDF, mise en post-exploitation depuis 2015, a commencé sa phase de démantèlement. Dans le cadre actuel du démantèlement, EDF demande la possibilité d'accéder à ses installations par le quai Jules Guesde. Par ailleurs, cet accès a vocation à devenir pérenne afin d'assurer au site son caractère industriel de production électrique et énergétique. En effet, la libération du parc à charbon par EDF pour sa reconversion économique ainsi que la création de l'axe Nord-Sud (nouveau cours urbain sur le schéma de l'OAP du secteur des Ardoines) nécessite en contrepartie pour EDF de disposer d'un nouvel accès à l'est de son site suffisamment dimensionné pour permettre aux véhicules d'accéder en toute sécurité aux installations sans rogner davantage sur son foncier. Il est indispensable de créer une voie d'accélération et décélération pour permettre l'accès de camions notamment, sans entraver la fluidité de circulation sur le quai Jules Guesde.</p> <p>Le département du Val de Marne est propriétaire d'une bande de terrain entre le quai Jules Guesde et les terrains EDF mais la commune de Vitry sur Seine bénéficie de cet emplacement réservé.</p> <p>Depuis de nombreuses années, avec la perspective de l'arrêt définitif de la centrale thermique, EDF a mené de nombreux échanges avec la Mairie, l'EPA ORSA, le territoire afin d'envisager le futur de ces terrains. EDF a toujours indiqué souhaiter se porter acquéreur de ces parcelles pour mener à bien un nouveau projet industriel. En conséquence, EDF demande que ce projet de PLU reflète ces échanges et rende possible cette acquisition.</p>			X	

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>La libération des terrains d'EDF pour la création de l'axe Nord Sud fait partie de cette vision d'ensemble partagée.</p> <p>3. Modifier certaines orientations de l'Orientation d'Aménagements et de Programmation du secteur des Ardoines</p> <p>La présentation de l'OAP du secteur des Ardoines figurant dans le rapport de la justification des choix retenus (point 2.4.1 – page 20) interroge EDF quant aux orientations retenues sur deux points :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au-delà du nouveau cours urbain « Nord-Sud » largement planté qui va scinder les terrains d'EDF en deux parties, certaines orientations annoncées devraient être plus ouvertes notamment s'agissant de l'implantation d'un nouveau moyen de production verte qui correspondrait à un cycle combiné gaz. Nous vous prions de noter que le type de moyen de production d'électricité qui pourrait être développé sur le site de Vitry après démantèlement des installations dépendra du contexte énergétique, des évolutions technologiques et des contraintes réglementaires qui s'imposeront à EDF à cet horizon de temps. En conséquence, EDF souhaite que l'OAP du secteur des Ardoines soit corrigée quant à sa mention d'un site de production verte. Il conviendrait de mettre uniquement « site de production d'électricité ». Par ailleurs, comme rappelé au point 2, le maintien de voies d'accès suffisamment dimensionnées est essentiel pour maintenir la vocation industrielle du site, de même que le site devra pouvoir s'étendre sur une vingtaine d'hectares pour installer un nouveau moyen de production ;</li> <li>- Sur la création du Parc des Berges au sud, en-dessous des deux turbines à combustion exploitées par EDF, il faudra prendre garde aux dimensionnements du parc pour respecter les distances de sécurité du fait de la proximité de cette installation classée.</li> </ul> <p>Enfin, d'une manière plus générale, il est fait état dans les divers documents du rapport de présentation de la friche d'EDF. EDF souhaite que le terme « friche » soit remplacé par le nom « terrains » ou « parcelles d'EDF ». Aucun terrain d'EDF n'est laissé à l'abandon justifiant ainsi le terme de friche. Par ailleurs, ces terrains riches de biodiversité ne sont pas identifiés dans les documents. Par supposition EDF pense que ces terrains correspondent au futur Parc des Berges identifié dans l'OAP du secteur des Ardoines mais il aurait été utile de les localiser précisément.</p>				
Courriel 17	<p><b>Le 17 octobre 2019 un anonyme</b></p> <p>STOP au bétonnage trop c'est trop surtout avec 40% de logements sociaux dans chaque construction !!! C'est irresponsable !!</p>				X
Courriel 18	<p><b>Le 17 octobre 2019 un anonyme</b></p> <p>1-Déplacer le centre pétrolier de la zone industrielle ARDOINES qui présente un grave danger pour la population de plus nouvelle gare à proximité ça craint 2- Respecter les hauteurs des bâtiments voir sur RD5 trop de bétonnage , espaces verts invisibles 3- Sécurité route , voire dans quel état sont nos routes, des trous, vagues,etc.... 4- Plus de commerces actuellement trop de bric à brac depuis des décennies. 5- Développer le commerce BIO avec les producteurs du 94 et circuits courts 6- Faire respecter la tranquillité des habitants dans les quartiers, trop de rassemblements et de divagation en tous genres cela nuit pour l'installation de commerces, entreprises, ou profession libérale. 7- Démolir les bâtisses qui en peuvent pas être réhabilitées et créer des espaces verts. 8- Primordiale avoir un commissariat qui réponds aux attentes de la population avec des moyens et du matériel 9- Avoir un espace Populaire Salle des Fêtes accessible à tous. 10- Plantation d'arbres la ville en manque cruellement, plan climat, Canicule ils ont un enjeu majeur 11-Un bureau de poste accueillant sur le 8 mai 1945 voir dans quel état extérieur très sale à proximité du nouveau centre nautique. 12- Stationnement manquant en cause trop d'habitation et sur AMPERE parking fermé ce qui génère des ventouses et intrusions sur les groupes d'habitations du secteur- OPH- VALOPHIS-HABITAT. Interdire le stationnement des camions sur la rue du 10 juillet 1940 13- Recomposer le fonctionnement du marché sur le mail du 8 mai 1945 et trouver une solution pour le stationnement les jours de marchés. (mardi, jeudi et dimanche) ou le déplacer aux Ardoines- Plus grand, plus spacieux, nouveaux commerçants. 14- Eclairage public pourquoi ne pas adopter le solaire à certains endroits du quartier.</p>	X		X	X
Courriel 19	<p><b>Le 17 octobre 2019 un anonyme</b></p> <p>De nombreuses constructions sur Vitry sur seine se sont essentiellement concentrées sur Vitry Sud. Au Moulin Vert, les habitants se sentent un peu délaissé car il n'y a aucun programme de proposer depuis de nombreuses</p>				X

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	années. Sur la place de Jean de la Fontaine, de nombreux pavillons sont murés. Pourrait-il y avoir une opportunité de projet immobilier à cet endroit ou à proximité à court terme ? Nous (car nous sommes nombreux) souhaiterions qu'il y ait des projets de construction d'appartement sur le Moulin Vert (hors HLM) car nous sommes attachés à ce quartier et nous espérons que Monsieur Le Maire ainsi que son équipe se mobiliseront afin que nous soyons entendus				
Courriel 20	<b>Le 18 octobre 2019 M. WARE Sylvain</b>  Parcelle Metro France: Le propriétaire alerte le commissaire enquêteur sur la nécessité de laisser suffisamment de souplesse et de marges d'évolutions dans les adaptations urbaines afin de permettre à l'activité commerciale en place de Metro France (utilisateur) de se restructurer et de se moderniser tant pour ce qui est des surfaces de vente que des stationnements ou des aires de livraison, notamment par le passage en UFc en zonage UB. Cette modernisation du site sera effectuée dans une optique d'amélioration des usages, d'évolution de l'entrepôt Metro France vers les dernières réalisations effectuées par le Groupe en Ile-de-France, ceci dans une optique d'ergonomie mais également de développement de l'emploi sur site.	X	X		
Courriel 21	<b>Le 18 octobre 2019 Mme OLIER Françoise</b>  Document joint pour argumenter une rencontre avec le commissaire enquêteur. :  Lettre non signée sans mention de l'expéditeur 1 page 17 personnes signataires avec adresse 1 page Note de synthèse de contestation du projet de construction d'un atelier et d'espace de stockage 3 pages				X
Courriel 22	<b>Le 18 octobre 2019 M. AFFLATET</b>  Voici en pièce jointe mes remarques et suggestions concernant le projet de PLU 2020 de Vitry . Je me tiens à votre disposition pour commenter et argumenter mon document.  La ville souffre de plusieurs déséquilibres  - Le manque d'emplois Actuellement seulement 25 000 sont offerts alors qu'il faudrait pour obtenir un ratio social/économique offrir 35 à 38 000 emplois. Alors que le taux légal pour les logements sociaux est de 25%, le projet s'obstine à maintenir ce taux à Vitry 0à 40%, ce qui accentue les déséquilibres aussi bien pour le budget de la ville que pour l'offre commerciale et ne favorise pas l'installation de nouvelles familles d'un panel plus large pour favoriser une véritable mixité. - Les trames vertes Dans le projet de PADD(page 24), un plan de cheminement nous est présenté pour l'ensemble de la ville auquel nous pouvons adhérer. Or dans l'application, nous prendront par exemple la trame qui descend du parc départemental des Lilas en direction de la gare RER par la rue Watteau. Au carrefour de la rue Watteau des permis de construire ont été délivrés pour des bâtiments de grande hauteur qui interdisent l'élargissement des rues Watteau et Anselme Rondenay permettant le développement d'une véritable trame verte. Le projet de PLU qui nous est proposé amène à plusieurs remarques  Zone de projet UP  Sur le plan général, le projet exclut plusieurs zones de son étude, principalement des zones d'activité qui seraient « pourvoyeurs d'emplois » si elles étaient réaménagées à l'exemple des villes voisines.(Créteil, Alfortville) Port à l'Anglais entre gare centrale et la Seine Entrée de ville en bordure de Seine à la limite d'Ivry Entrée Nord le long de la D5 Entrée Sud le long de l'A86 Entrée Ouest au moulin vert  Zone Habitation UC	X		X	X



Observation Courriel	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Courrier		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>Dans ces zones, le taux de pleine terre a été relevé de 40 à 50%. On peut y adhérer, afin de préserver et d'augmenter les zones végétalisées et de lutter contre les îlots de chaleur. Cependant ce taux peut se justifier s'il ne se cumulait pas avec d'autres contraintes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction de construire au-delà de 20 m à partir de la rue. Cette contrainte pourrait se limiter à des terrains d'une surface inférieure à 800/ 1 000 m². Limitation de la hauteur à 10 m soit R+1 alors que dans certains quartiers les hauteurs sont de R+2 et 12 m ? Ce qui permet de construire 1 à 3 logements répondant à la recherche de densification en région parisienne, sans casser les équilibres environnementaux.</li> <li>- Obligation de conserver un logement de 60 m² en cas de division d'un pavillon en appartement sous prétexte de lutter contre le logement insalubre. Il serait plus judicieux de limiter une surface minimum de chaque appartement (ex studio 20m² mini, T2 30 m², ...) et surtout de contrôler les constructions et autres divisions qui se font sans permis de construire et ne respectant aucune règle.</li> </ul> <p>Zone d'habitation UD</p> <p>Dans cette zone le taux d pleine terre est passé à 20%. Proportionnellement ce taux est en contradiction avec les taux des zones UC car les zones UD accueillent beaucoup plus d'habitants au km². Ce faible pourcentage aggrave le ratio espaces verts : nombre d'habitant dans les zones UD.</p> <p>D'autre part l'application d'un taux inférieur est contradictoire avec les arguments développés pour maintenir et augmenter les surfaces vertes et lutter contre les zones à effets de serre.</p> <p>En conclusion retenir le même taux pleine terre pour les zones UC et UD aurait certainement du sens</p> <p>Autres remarques</p> <p>La révision du PLU ouvre pour le maire d'un droit de «sursoir à statuer »</p> <p>Nous avons observé que ce droit n'a pas été utilisé dans cette période. De plus, nous avons pu observer une certaine précipitation dans la délivrance de permis et nous citerons deux exemples</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Angle rue du progrès : rue Malleret Joinville, ou un permis de construire d'un immeuble en zone UC à la limite de la zone UD sans respecter les règles et dénaturant l'aspect de la rue pavillonnaire.</li> <li>- Rue Edouard Tremblay : délivrance d'un permis de construction d'un bâtiment de 65 logements à la place de 3 pavillons, en ne respectant aucune règle correspond à la zone UC,</li> </ul>				
Courriel 23	<p><b>Le 18 octobre 2019 M. POMMELET Jean Marc</b></p> <p>La révision du PLU de la commune de VITRY SUR SEINE prévoit pour ma parcelle située au 33 Bis rue Verte et celle de mes voisins situés au 33 rue Verte le reclassement en zone UC c'est-à-dire en "Zone résidentielle à dominante pavillonnaire". Ceci me convient parfaitement.</p>	X			
Courriel 24	<p><b>Le 18 octobre 2019 M. PERONE Steve</b></p> <p>Le plan cadastral est joint</p> <p>Je vous adresse l'observation suivante, le changement de la taille d'accès d'un terrain qui être constructible qui passe de 3,5M à 4M rend de facto mon terrain complètement non constructible. Il s'agit de la parcelle AR 138 sise au 11 rue Lecocq.</p> <p>En effet, j'ai un accès de 3,5m ( voir cadastre en PJ ).</p> <p>Pourriez-vous tenir compte des cas antérieurs à l'adoption de cette modification s'il vous plaît.</p>	X			
Courriel 25	<p><b>Le 18 octobre 2019 Collectif BERLIOZ</b></p> <p>Différents points méritent d'être abordés.</p> <p>1-La consultation des documents a été insuffisante</p> <p>Le projet de PLU n'était pas disponible pour une consultation libre sur internet avant le 16 septembre et la mise en ligne du registre dématérialisé. A l'heure d'internet et de la simplicité de la mise en ligne des documents pourquoi ne pas permettre une consultation simple pour un véritable débat ?</p> <p>Certes il s'agit là d'une délibération, mais comment débattre sans avoir tous les éléments en amont ?</p> <p>Comment permettre un débat lorsque nous n'avons que des informations rapides que nous découvrons en l'espace de deux heures sur un écran lors des présentations aux réunions publiques et qui ne laissent pas le temps de comprendre l'impact pour chacun et de préparer des arguments pour y répondre.</p>	X			X

Observation Courriel	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Courrier		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>La consultation dans sa forme actuelle n'a pas été satisfaisante et vise semble-t-il à faire passer en force des mesures inadaptées.</p> <p>Une demande auprès de Monsieur le Maire avait déjà été faite en date du 15 mars 2019 pour que les documents soient mis en ligne sur le site de la mairie. Cette demande est restée sans réponse.</p> <p>2-La densification</p> <p>Le SDRIF révisé en 2013 jusqu'à 2030 indique plusieurs enjeux, notamment une densification près des gares, ce afin d'éviter l'étalement en grande banlieue, de concentrer l'emploi et les habitants près des gares qui existent et qui vont être créés avec une volonté de créer de nouveaux quartiers mixtes.</p> <p>Le projet de modification du PLU prévoit de limiter la constructibilité à proximité des métros Villejuif Paul Vaillant Couturier et Villejuif Louis Aragon. Certes ce n'est pas un PLU inter communal, mais on ne peut pas méconnaître des métros qui existent depuis 1985.</p> <p>Concernant le secteur du Coteau et plus spécifiquement « le quartier des musiciens », il est envisagé d'interdire toute construction au-delà de 20m à partir de la rue alors que le quartier est situé en moyenne entre 5 et 10 minutes du métro. Doit-on considérer que les deux métros se trouvant à Villejuif, ne doivent pas être pris en compte dans le nouveau PLU car ils ne sont pas dans la commune de Vitry sur Seine ? Ces stations font d'ores et déjà partie du cadre de vie des Vitryots de ce quartier qui est, de plus, prisé du fait de sa proximité des transports en commun.</p> <p>Pour exemple, la COMMUNE est propriétaire des parcelles n°AO102 et AO104 (rue Berlioz). Sur ce secteur, à proximité du métro Villejuif Paul Vaillant Couturier, il est prévu de limiter les hauteurs à 10m, de baisser l'emprise au sol à 40%, d'augmenter l'obligation de respecter les jardins et on oblige à un recul par rapport à la rue.</p> <p>Les différentes règles cumulées (alignement, retrait, hauteur maximale des bâtiments R+1+combles, interdiction de construire au-delà de 20m à partir de la route ...) rendent un terrain de plus de 1000m2 presque inconstructible vu la largeur du terrain où seule une petite maison pourra y être construite !</p> <p>Aujourd'hui, il est possible d'aller jusqu'à 16m de hauteur ; demain seule une hauteur de 10m (R+1+combles) sera autorisée et il sera impossible de construire en second rang.</p> <p>La préservation du cadre pavillonnaire est déjà largement respectée avec des habitations à dimension humaine limitées à R+2. Pour preuve, les constructions opérées par la commune ses dernières années qui sont tout à fait intégrées dans le paysage du quartier (rue du Génie et rue Berlioz). Ces constructions vont au-delà de la borne des 20 m à partir de la route que le nouveau PLU souhaite imposer.</p> <p>La commune est propriétaire de nombreux terrains dans ce quartier ; pour certains depuis plus de 30 ans. Il n'y a aucune visibilité sur les projets de la commune sur ce secteur.</p> <p>Ce manque de transparence sur les projets et l'interdiction faite aux propriétaires de construire au-delà des 20m à proximité des transports en commun où la demande est si forte est incompréhensible.</p> <p>Pourquoi sur-densifier certaines zones aux abords de la RD305 qui pourtant ne connaissent uniquement des réseaux de bus et ne pas permettre de construire à proximité des métros déjà existants ? Ne pensez-vous pas qu'il y a un compromis à trouver entre des barres interminables de logements sociaux du centre-ville et des quartiers exclusivement pavillonnaires où on se croirait à la campagne à quelques minutes de métros existants avec une demande aussi importante de logements ?!</p> <p>La commune justifie cette impossibilité de densifier par un manque d'infrastructures scolaires. Cela est erroné, puisque le projet de PLU prévoit déjà d'utiliser le terrain situé rue des Cléveaux pour étendre le complexe scolaire Cachin existant (qui jouxte les écoles maternelles, primaire et le collège). La capacité d'accueil ne sera pas la difficulté puisque le terrain sera dédié à un équipement public pour les besoins de l'école.</p> <p>Comment expliquer que le secteur ne pourra être constructible que sur les 20 premiers mètres ???</p> <p>Comment expliquer face à une pénurie de logement que des propriétaires qui possèdent des terrains en longueur de plus de 1000m2 seront cantonnés à la construction d'une petite maison familiale.</p> <p>Évidemment il ne faut pas « tout bétonner », le quartier doit rester un havre de paix, mais une densification plus importante avec des hauteurs limitées à minima à R+2 et une possibilité de construire sur les terrains qui sont en profondeur doit être maintenu et ne doit pas être restreint.</p> <p>En conclusion nous vous demandons de tenir compte de notre situation, à proximité immédiate du métro de Villejuif et de ne pas limiter la constructibilité de nos terrains sur le secteur du coteau.</p> <p>Nous souhaiterions conserver la constructibilité actuelle qui était très satisfaisante.</p>				
Courriel 26	<p><b>Le 18 octobre 2019 Collectif BERLIOZ</b></p> <p>Je vous témoigne mon profond désaccord concernant le PLU prévu sur le secteur du Coteau limitant la constructibilité. C'est une aberration de vouloir empêcher les particuliers de construire sur leur terrain au-delà de 20m à partir de la rue avec des hauteurs abaissées alors que le secteur est à moins de 1000m du métro.</p> <p>En outre, dès que le Scot sera publié, le PLU ne sera pas compatible avec lui dans la mesure où il méconnaîtra</p>	X			X

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>la politique du SCoT (et du sdrif) de renforcer la constructibilité autour des gares. Je vous invite à consulter le document « d'Élaboration du schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris, Porter à connaissance de l'État juin 2017 (page 17). En espace urbanisé du territoire métropolitain (...) le schéma précise que « les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé [...] ».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• À l'horizon 2030, à l'échelle communale, « les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ». Les communes ayant une densité des espaces d'habitat supérieure à 220 logements/hectare ne sont pas soumises à ces seuils de 10 % et 15 %, mais doivent tout de même participer à l'effort de densification.</li> <li>• • Dans les communes comprenant des quartiers situés dans un rayon de l'ordre de 1 000 m autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou dans un rayon de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre (tramway, bus à haut niveau de service) cette urbanisation doit être renforcée. Le schéma directeur précise que les documents d'urbanisme locaux doivent alors permettre, à l'horizon 2030 et à l'échelle communale, une « augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ».</li> <li>• Le SDRIF repère également des « secteurs à fort potentiel de densification ». « Il s'agit de zones comprenant des emprises mutables importantes ou disposant d'un fort potentiel de valorisation ». Ce potentiel de mutation majeur ne doit pas être compromis. Ces secteurs doivent « être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain... » et « contribuer de façon significative à l'augmentation et à la diversification de l'offre de logement ». L'ensemble des dispositions relatives à l'intensification urbaine de la zone urbanisée doit bien évidemment être analysé au regard de la situation locale.</li> </ul> <p>Pour rappel : Les articles L.131-1 à L.131-3 du Code de l'urbanisme précisent les lois, plans et schémas régionaux que le SCoT doit prendre en considération, dans un rapport de compatibilité ou de simple prise en compte. Y figurent également les documents inférieurs pour lesquels le SCoT est le document de référence Des rapports hiérarchiques existent entre les différentes normes encadrant le droit de l'urbanisme et s'appliquent aux documents d'urbanisme tels que PLU et SCoT. Le droit positif précise ces notions.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La compatibilité d'un document avec une norme supérieure requiert dudit document qu'il « ne fasse pas obstacle » par ses dispositions à l'application du document supérieur ou qu'il « ne lui soit pas manifestement contraire » (cf. Conseil d'État, 12 décembre 2012, n° 353496).</li> <li>• La prise en compte (...) implique que le document inférieur n'ignore pas les objectifs généraux de la norme supérieure.</li> </ul> <p>Je vous demande donc de ne pas durcir les règles sur ce secteur. Et de garder la possibilité de construire en second rang au-delà des 20m prévus avec une constructibilité au moins à R+2 comme c'est le cas aujourd'hui.</p>				
Courriel 27	<p><b>Le 18 octobre 2019 Collectif BERLIOZ</b></p> <p>Sur la carte des destinations générales des différents parties du territoire SDRIF <a href="https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/DataStorage/SavoirFaire/NosTravaux/planification/sdrif/CDGT_HD.pdf">https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/DataStorage/SavoirFaire/NosTravaux/planification/sdrif/CDGT_HD.pdf</a>, la commune de Vitry sur Seine est située en « secteur jaune », c'est un secteur où il faut concentrer l'urbanisation autour des gares, « secteur à fort potentiel de densification ».</p> <p>Aussi, l'argument des agents de la commune de Vitry sur Seine consistant à expliquer lors des réunions publiques que certains secteurs, notamment le secteur du coteau situé à proximité immédiate de la station de métro Villejuif Paul Vaillant Couturier seraient moins densifiés et que cela serait compensé ailleurs ne vaut pas car c'est TOUT le territoire du sud est de Paris qui doit être densifié. Sans parler du métro Villejuif Louis Aragon très proche également du quartier du coteau avec les projets de tram et de métro en cours de réalisation dans le cadre du Grand Paris.</p> <p>Aujourd'hui, le SDRIF s'impose au PLU dans un rapport de comptabilité mais comme le révèle la jurisprudence du Conseil d'Etat, même dans le cas d'un rapport de comptabilité, la marge d'appréciation des auteurs du PLU se trouve réduite lorsque les prescriptions du document avec lequel le PLU doit être compatible sont précises et comminatoires.</p> <p>En l'espèce, le SDRIF classe l'ensemble du territoire de Vitry sur Seine en espace dit « quartier à densifier à proximité d'une gare » et pour certains espaces de cette ville en « secteur à fort potentiel de densification ». Ce dernier zonage impose d'augmenter plus encore la constructibilité que le zonage « quartier à densifier à proximité d'une gare ». Dans de telles conditions, le projet de PLU de Vitry sur Seine en son état actuel ne respecte pas le SDRIF ni les objectifs de densification urbaine descendues par le législateur depuis la loi SRU du 13 décembre 2000 complétée par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 ou encore la loi ALUR du 24 mars 2014.</p>		X		X

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>Toutes ces lois ont en commun de chercher à économiser l'environnement et à rentabiliser les établissements publics existants en densifiant les zones urbaines déjà existantes et tout particulièrement autour des gares. Le SDRIF actuellement en vigueur a traduit ces exigences législatives. Le projet de PLU de Vitry sur Seine est illégal s'il les ignore. Tout particulièrement dans le quartier du coteau ou « quartier des musiciens » qui se trouve à proximité immédiate du métro.</p> <p>Qui plus est, si ce projet de PLU venait à être adopté, il serait très rapidement illégal car le futur SCOT du grand Orly Seine Bièvre devra respecter, sous contrôle du préfet et du juge, les obligations législatives de densification urbaine autour des gares énoncées dans le Code de l'urbanisme.</p> <p>Dans de telles conditions, alors même que je suis une habitante de Vitry sur Seine, soucieuse de ma tranquillité et de mon cadre de vie, je conteste les choix du projet du PLU qui ignorent dans ce quartier du coteau, les exigences de densification urbaine.</p> <p>Ce refus de tenir compte des besoins de logements en Ile de France est tout autant illégal qu'inopportun. Dans ce quartier, il y a des terrains de plus de 1000m2 qui ont une constructibilité très réduite. Alors qu'ils pouvaient accueillir des programmes de logements plus ambitieux, ils doivent se limiter à des habitations familiales très limitées.</p> <p>Nous vous demandons donc de ne pas modifier la constructibilité dans le prochain PLU sur le secteur du quartier du coteau à proximité du métro Paul Vaillant Couturier et plus particulièrement dans les rues du Génie, Berlioz, et les rues adjacentes.</p>				
Courriel 28	<p><b>Le 18 octobre 2019 Collectif BERLIOZ</b></p> <p>Certaines zones classées en zone UC nécessiteraient d'être plus densifiées, notamment sur le secteur du coteau qui se trouve si proche du métro Villejuif Paul vaillant couturier.</p> <p>Le nouveau PLU ne permet pas aux propriétaires de construire au-delà de petites maisons familiales alors qu'il existe de très grandes parcelles dans les rues Berlioz et du Génie.</p> <p>Pourquoi empêcher de construire de petits immeubles à dimension humaine comme c'est le cas aujourd'hui à R+2 avec la possibilité de construire en second rang.</p> <p>Le PLU va à l'encontre du SCOT quand il sera publié et du SDRIF.</p> <p>Aujourd'hui, on ne peut pas être égoïste et se dire que sur un terrain de 1000m2 on ne peut faire qu'une toute petite maison alors qu'il y a une pénurie de logements et que nous sommes si proche du métro.</p> <p>Il y a une forte demande de logements, il ne faut pas se contenter de terrains à peine utilisés.</p> <p>Ainsi, nous vous demandons le maintien de la même constructibilité sur la zone UC à proximité du métro de Villejuif. La constructibilité actuelle permet de construire des habitations à dimension humaine (petits immeubles ou maisons individuelles) et de conserver le caractère pavillonnaire qu'il a toujours eu.</p> <p>Cette constructibilité ne doit pas être diminuée.</p>		X		X
Courriel 29	<p><b>Le 18 octobre 2019 un anonyme</b></p> <p>sur différents points le "nouveau PLU" ne me semble pas prendre en compte et corriger nombre "d'erreurs du précédent conduisant à une densification de la ville au détriment de "zones apaisées" et de verdure. il nous paraît nécessaire de préserver un équilibre entre zones pavillonnaires et zones d'activité ainsi que de zones d'immeubles. je note que plusieurs zones UP ont été oubliées telles port à l'Anglais- Gare centre, entrées de ville bordure de seine -lvry, entrée N par la D5, sud A86, entrée ouest moulin vert. ce qui rétablirait une cohérence entre les différents quartiers de la ville . le taux de pleine terre devrait être le même pour les zones UC et UD d'autant que l'implantation d'un immeuble en lieu et place d'un espace vert dans une zone pavillonnaire apporte un nombre conséquent de population, voitures, nuisances, nuisances visuelle (grande hauteur de la construction) dénaturant l'espace initial. n'y a-t-il pas lieu également de mieux contrôler et réglementer les constructions et indivisions faites dans l'existant qui se font d'ailleurs le plus souvent de manière anarchique et sans respect des règles.</p> <p>le plu devrait imposer en terme de construction certaines règles en matière de hauteur limite, surface au sol, emploi des matériaux, couleur des façades et volets afin de créer une harmonie et intégration dans la caractéristique de l'existant ? les règles actuelles en matière d'espace réservé au stationnement ne semblent pas tenir compte de réalité et contribuent à l'effet contraire annoncé, entraînant toujours plus de pollution car ne font que ralentir le flux de circulation au lieu de le fluidifier (av Roger Dhéry, D5, av PVC etc...)</p>	X		X	
Courriel 30	<p><b>Le 18 octobre 2019 M.OLIER Alexandre</b></p> <p>Le projet du nouveau PLU, souhaite changer le classement UCI en UCFI, pour la zone comprenant la rue du 18 juin 1940. Ceci permettra de défigurer ce quartier par la construction d'un hangar à engins de chantier. La</p>		X		

Observation Courriel	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	configuration de ce quartier pavillonnaire, avec des petites rues en sens uniques, ne se prête pas au passage de poids lourds. Pollution, insécurité routière, bruit et perte d'ensoleillement, sont à la clé de ce renommage				
Courriel 31	<p><b>Le 18 octobre 2019 M. DE ANDIA Éric</b></p> <p>Par la présente nous vous prions de bien vouloir trouver la contribution des entreprises CEETRUS France et AUCHAN RETAIL France.</p> <p>CEETRUS et AUCHAN RETAIL sont co-proprétaires et gestionnaires d'actifs immobiliers commerciaux au sein de la commune de Vitry-sur-Seine (Avenue Youri Gagarine -zone UB du projet du dossier d'arrêt du PLU révisé). Depuis 2 ans, la vision de CEETRUS est d'être acteur global du développement urbain, notamment sur ses sites commerciaux. CEETRUS est également devenu un développeur d'opérations d'aménagement urbain et de projets immobiliers mixtes.</p> <p>La commune de Vitry-sur-Seine et l'Etablissement Public Territorial mettent en œuvre un projet ambitieux de rénovation urbaine dans lequel la transformation de la RD 5 en boulevard urbain est un levier essentiel (aménagement de l'infrastructure du tramway, développement de l'opération de la ZAC Rouget de Lisle, arrivée de la gare du Grand Paris Express...)</p> <p>Cela offre un cadre d'opportunités pour réfléchir aux évolutions et à la modernisation de l'ensemble du tissu sur les rives de la RD 5 et plus particulièrement de notre site commercial. Nous avons ainsi engagé une réflexion de requalification et d'intégration urbaine de cet espace, en lien avec le super marché Auchan et de notre partenaire NODI. Nous souhaitons que ce projet ambitieux opère une transformation du centre commercial en espace urbain, mixte dans ses fonctions et usages, ouverts sur la ville et ses espaces publics, et pérennise la vocation de cette polarité commerciale à être un équipement de quartier, répondant aux besoins des résidents directement à proximité du site, en adéquation avec leur niveau de vie et moyens financiers.</p> <p>La mutation d'un ensemble bâti existant est toujours une opération très complexe. A la lecture des orientations réglementaires du projet de PLU, il nous semble que certaines règles pourraient l'objet d'ajustements sans remettre en cause l'intégrité des objectifs visés et pour favoriser la capacité d'évolution et de requalification du tissu urbain de la zone UB. Vous trouverez ci-après nos propositions.</p> <p>Nous connaissons la complexité de ces projets et nous voulons à travers ce courrier affirmer notre volonté de construire le projet urbain de transformation de notre site commercial en lien étroit avec les techniciens et les élus de la ville et du territoire. Nous sommes à leur entière disposition afin d'échanger plus en détail sur ce sujet, ainsi que sur nos propositions.</p> <p>Propositions d'évolutions réglementaires du PLU</p> <p>Le PADD du projet du PLU porte une vision très cohérente du développement communal. Il établit un ensemble d'orientations stratégiques qui visent un développement équilibré des fonctions urbaines, en s'appuyant sur la valorisation des espaces publics comme véritables lieux d'animation du tissu urbain, en régénérant certains espaces déqualifiés. Il inscrit pleinement la commune dans le développement du cœur métropolitain, tout en respectant ses valeurs urbaines et sociales.</p> <p>Le développement et le renforcement des infrastructures de transports en commun, ainsi que du réseau de continuité de liaisons douces, offre l'opportunité de la transformation et de la requalification d'importants espaces urbains. C'est notamment le cas pour le linéaire de la RD 5 et les tissus urbains sur les rives de cet axe.</p> <p>Nous souscrivons pleinement aux orientations du PLU local.</p> <p>Nous attirons toutefois votre attention sur plusieurs dispositifs réglementaires qui mériteraient d'être complétés ou davantage valorisés, afin de faciliter la régénération urbaine le long de la RD 5, en tenant compte de la complexité de la restructuration du bâti existant.</p> <p>L'objectif de mixité urbaine forte, avec notamment le renforcement d'une trame commerciale de qualité aujourd'hui très fragilisée, indique de donner quelques marges de manœuvres pour tenir compte des particularités de cette fonction.</p> <p>Nous souhaitons avec notre projet nous inscrire dans la zone UB du PLU.</p>	X			

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>Toutefois la particularité de notre programmation, notamment les besoins d'emprise au sol et de hauteur sous-plafond d'un supermarché, combinée à notre volonté d'animer le front de rue sur la RD 5 entre les rues Mario Capra et de la petite Saussaie, nécessite d'apporter quelques adaptations aux caractéristiques de cette zone sur notre périmètre de projet (emprise bâtie + emprise de parking actuelle).</p> <p>Il nous semble en effet que la rédaction actuelle risque d'imposer un urbanisme d'alignement linéaire assez lourd le long de l'avenue alors que nous avons observé que le tissu existant est fait d'un rythme de retrait entre bâti et paysage très intéressant.</p> <p>Nous proposons qu'une légère majoration de constructibilité pour les projets développant du commerce en rez-de-chaussée puisse être inscrite, afin de concourir pleinement à l'animation urbaine souhaitée par le projet de développement communal le long de la RD 5, en adéquation avec les besoins des résidents du quartier. Ceci permettra également d'optimiser l'intégration du projet, que nous coconstruirons avec les acteurs locaux, à son environnement.</p> <p>Nos remarques portant notamment sur le linéaire commercial, d'emprise au sol et de hauteur, nous proposons de modifier les articles 7 et 8 du règlement de la zone UB.</p> <p>Vous trouverez ci-après nos propositions d'aménagement du règlement du PLU (surlignés au jaune dans le texte ci-dessous - en encadré 2 options d'écritures dans la continuité des autres paragraphes), et d'ajout au plan de zonage.</p> <p>Proposition n°1</p> <p>Afin d'inciter au développement commercial le long de la RD 5 et sous réserve que des accès à des étages de logements ou de bureaux soient possibles en rez-de-chaussée sur rue, ainsi que des respirations non bâties, il pourrait être envisagé d'inscrire le linéaire de la RD 5 de notre unité foncière (y compris l'actuel linéaire de galerie commerçante et de parking, futur espace de projet) en « linéaire de commerce, artisanat, et services » sur le plan de zonage.</p> <p>Proposition N°2</p> <p>Toujours dans l'optique de favoriser la pérennité d'une offre commerciale composée notamment d'un supermarché répondant aux besoins du quartier et afin de permettre la réalisation d'une opération immobilières mixtes, le principe de bande de constructibilité par rapport à la rue ne nous semble pas adapté entre les rues Mario Capra et de la Petite Saussaie.</p> <p>Nous souhaitons que le terrain soit considéré comme une seule unité foncière, afin de nous laisser la liberté de positionner au mieux ce super marché en adéquation avec un projet urbain de qualité qui n'est pas encore défini à ce jour et qui est à construire en collaboration étroite avec les services de la ville.</p> <p>Ainsi nous proposons de modifier l'article 7 comme suit.</p> <p>Article UB- 7 : Emprise au sol des constructions</p> <p>(...)</p> <p>UB-7.1 Le long de la RD 5, en mitoyenneté de la RD 5 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A l'intérieur d'une bande de 25 m de profondeur à comptés perpendiculairement depuis l'alignement avec la RD 5, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 70% de cette partie de terrain.</li> <li>• Au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement avec la RD 5 l'emprise maximum des constructions est fixée à 40 % de cette partie de terrain.</li> </ul> <p>Concernant l'unité foncière située le long de la RD 5 entre les rues Mario Capra et de la Petite Saussaie : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 80% de cette partie de terrain et ce sur la totalité de la profondeur de l'unité foncière.</p> <p>Proposition n° 3</p> <p>Nous souhaitons avec notre projet nous inscrire dans les principes de hauteur de la zone UB, mais demandons que soit envisagées sur notre site de projet des émergences qui viendront dialoguer ou créer une continuité avec les tissus urbains fais de tours et de barres situés juste à proximité.</p>				

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>Dans l'optique de favoriser le développement du commerce et de la réalisation d'opérations immobilières mixtes nous proposons de modifier l'article 8 de la zone UB comme suit.</p> <p>Article UB-8</p> <p>Champ d'application</p> <p>(...)</p> <p>UB-8.1 . Dans la bande de 25 M de profondeur comptés perpendiculairement depuis la hauteur maximum des constructions ne pourra excéder la distance la plus courte comptée horizontalement par rapport à l'alignement opposé sans dépasser 25 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut à l'exception de la rue Armangot ou la hauteur ne pourra excéder 12 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut . Au-dessus de 19 m de hauteur de façade, le traitement en comble ou en attique est obligatoire.</p> <p>UB- 8.2. Au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement, la hauteur des constructions est limitée à 16 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut. .Au-dessus de 13 m de hauteur de façade, de traitement en comble ou en attique est obligatoire.</p> <p>Concernant l'unité foncière située le long de la RD 5 entre les rues Mario Capra et de la Petite Saussaie et ce sur la totalité de la profondeur de l'unité foncière : la hauteur maximum des constructions pourra dépasser 25 m uniquement pour des émergences ponctuelles.</p>				
Courriel 32	<p><b>Le 18 octobre 2019 un anonyme</b></p> <p>Je trouve inapproprié que la Zone UCi dans le PLU en cours qui se trouve être en centre-ville et zone à dominance pavillonnaire , passe en Zone UCFI dans le Nouveau PLU et qui devient Zone Mixte d'activité économique.</p> <p>Cela va changer tout, Car cette zone est déjà très chargée en passage de voiture, cars d'élèves du centre aérés, on a déjà beaucoup de mal à circuler, et à se garer.</p> <p>Si en plus on laisse s'y installer des entreprises il va y avoir saturation. VIVE LE GRAND PARIS et sa Pollution . Qui peut approuver une chose pareille ?</p> <p>Les entreprises je pensais qu'ils auraient été au contraire démenagées en Zone Industrielle qui serait bien plus normal.</p>		X		
Courriel 33	<p><b>Le 18 octobre 2019 un anonyme</b></p> <p>Le stationnement aux abords de la gare Vitry Centre est anarchique et rend la zone dangereuse, notamment au niveau du lycée Jean Macé en face de la gare. Il est indispensable de prévoir des zones de stationnement autour de la gare or cela ne saute pas aux yeux dans le PLU</p>	X			
Courriel 34	<p><b>Le 18 octobre 2019 un anonyme</b></p> <p>Pour le collège Josette et Maurice Audin, il est dit minéral, effectivement aucun espace vert prévu ni de zone plantée, où est le végétal annoncé. Dans le PLU, pour les autres espaces scolaires il est prévu du végétal et des zones de loisirs. il n'y a rien de prévu sur la zone du collège Josette et Maurice Audin.</p>	X			
Courriel 35	<p><b>Le 18 octobre 2019 M. INGLESAKIS Frederic</b></p> <p>Je souhaite m'opposer au projet de changement de la zone UCI en zone UCFI.</p> <p>en effet cela ne va apporter que des nuisances dans le quartier du parc Joliot Curie et surtout cela a pour finalité de permettre la construction d'un hangar pour une entreprise de démolition avec toutes les nuisances de perte d'ensoleillement ,hangar de 9 mètres de haut, ,bruit,, pollution, ,poids lourds, ,engins de chantier dans une zone pavillonnaire, à cote du parc et des écoles artistiques de Vitry.</p> <p>en vous remerciant de votre écoute</p>		X		
Courriel 36	<p><b>Le 18 octobre 2019 Mme PRADIER Chantal</b></p> <p>Je viens d'aller consulter, d'une façon plus que rapide vu la hauteur du dossier et du fait que je n'étais pas informée de cette consultation (et sur internet, et à la Mairie - 4 demi-journées pour un PLU épais).</p> <p>Je n'ai pas le temps de tout regarder en détail, mais il en ressort les constatations suivantes :</p> <p>- VITRY est bétonnée à outrance. On donne des permis de construire à tour de bras et vu les réalisations, on</p>	X			X

Observation Courriel	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>s'aperçoit qu'elles sont non seulement horribles mais qu'elles vieillissent très, très mal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vous avez autorisé, et allez autoriser, des constructions d'immeubles dans des zones pavillonnaires (dans le secteur de la Clinique des Noriets), ce qui conduit à des nuisances (notamment des voitures stationnées n'importe où, n'importe comment et qui ne sont pas sujets à PV).</li> <li>- Ce nouveau PLU pourrait essayer de reprendre toutes les aberrations du plan précédent, ce qui n'est pas le cas car vous voulez densifier VITRY au maximum (il faut bien trouver l'argent qui ne viendra plus de la taxe d'habitation). Vous ne suivez même pas les constructions pour lesquelles vous avez donné l'autorisation.</li> <li>- Nuisances sonores, par les yeux et par l'odeur au maximum.</li> <li>- Pas de parkings de prévu pour éviter les stationnements sauvages.</li> <li>- VITRY complètement éventrée depuis maintenant pratiquement 2 ans et plus on s'y promène, plus on voit que des travaux vont être faits.</li> <li>- Aucune publicité pour des débats dans les quartiers.</li> </ul> <p>Je viens de jeter un œil par Internet ; il faut plusieurs jours pour tout digérer et surtout comprendre car tout le monde n'est pas ingénieur.</p> <p>Pour conclure, je vous fais par de mon appartenance à VITRY depuis le début 1900 par mes familles paternelle et maternelle. J'ai vu VITRY évoluer et prendre, depuis plus de 20 ans, un tour inadmissible par son bétonnage et sa population bas de gamme avec des gangs, de la drogue, des rodéos de voitures et de motos. Et maintenant ce PLU qui va continuer dans cette lignée.</p> <p>Je ne vous félicite pas.</p>				
Courriel 37	<p><b>Le 18 octobre 2019 Mme PO Na</b></p> <p>Je viens de me déplacer à la consultation et je trouve regrettable que le commissaire ne soit pas secondé par une personne du Service Urbanisme, pour apporter quelques réponses concrètes.</p> <p>En observant les documents en ligne, il apparaît pour exemple que le secteur "pavillonnaire" Jaurès-Périe est limité à 10 mètres de hauteur alors que nous jouxtons du R + 4 ... Ce qui limite les possibilités d'agrandissement comme de nombreux vitriots ont pu en faire.</p> <p>A contrario, le nouveau secteur Seine-Gare peut atteindre du R + 12. Na serait-il pas judicieux de proposer un compromis ?</p>				X
Total occurrences		23	11	7	22

Observations écrites : 5 ; Courriers : 8 ; Courriels : 37  
Total : 40

En enlevant les doublons **le total de contributions est de 35**

Thème n°1 : 23 occurrences ; Thème n°2 : 11 occurrences ; Thème n°3 : 7 occurrences  
Thème n°4 : 21 occurrences



## ANNEXE 2

le 25 octobre 2019

**PROCES VERBAL DE  
SYNTHESE**

**des observations recueillies dans le registre papier, sur le registre dématérialisé et des courriers adressés au commissaire enquêteur et sur le registre dématérialisé au cours de l'enquête publique n° E19000088 /77 portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de Vitry-sur-Seine.**

**REFERENCES:**

- code de l'environnement (articles L.123-6 et R.123-18)
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique n° A2019-351 du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 12 juillet 2019.

**PIECES JOINTES : (Sous forme de fichiers électroniques)**

- Annexe n° 1 : Tableau de dépouillement de l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête.
- Annexe n° 2 : 2<sup>ème</sup> partie des 4 thèmes retenus par le commissaire enquêteur et 3<sup>ème</sup> partie avec les différents avis des PPA.

Monsieur le Président,

L'enquête publique citée en objet s'est clôturée le vendredi 18 octobre 2019 à 17h30.

Au cours de cette enquête **5 observations** ont été déposées sur le registre papier ouvert à l'Hôtel de Ville de Vitry-sur-Seine et **8 courriers** destinés au commissaire enquêteur ont été joint à ce registre. Sur le registre dématérialisé mis en place pour cette enquête **37 observations** ont été recueillies dont une grande partie le dernier jour de l'enquête. Sans les doubles comptes, c'est-à-dire en ne comptant qu'une fois les contributions transmises par plusieurs modes, **le nombre total de contributions est de 35.**

Afin de mieux synthétiser les principales problématiques apparues au cours de cette enquête j'ai opéré un dépouillement en 4 thèmes avec certains sous-thèmes. Certaines contributions ne se prêtent pas à ce genre d'analyse et ont été dans le thème 4 - Divers. Les contributions sont référencées avec un numéro correspondant à l'ordre d'inscription ou d'insertion dans le registre dans lequel elles ont été déposées. L'ensemble de ces interventions figure dans le tableau joint sous forme de fichier électronique.

N°	Libellé du thème
1	Le Règlement et son interprétation <ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement de la zone UC : Zone résidentielle à dominante pavillonnaire</li> <li>• Règlement de la zone UCfi : Zone mixte d'activités économiques compatibles avec un voisinage à dominante résidentielle</li> </ul>

Page 1 | 2

N°	Libellé du thème
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement de la zone UD : Zone de grands ensembles et résidence d'habitat collectif</li> <li>• Règlement des zones UP : Zones de projet</li> <li>• Remarques sur certains articles</li> </ul>
2	Demande de changement de zonage
3	L'OAP les Ardoines <ul style="list-style-type: none"> <li>• Observation du centre commercial Leclerc</li> <li>• Observations sur le dépôt pétrolier</li> <li>• Observation de l'EDF</li> </ul>
4	Divers <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remarques générales</li> <li>• La cité Moulin Vert</li> <li>• Réponse à l'avis de la MRAe</li> </ul>

Ces thèmes et sous-thèmes figurent dans le fichier électronique joint en annexe II.

Je vous demande donc de m'adresser sous quinzaine, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du code de l'environnement, vos observations éventuelles en réponse au regard de chacun des thèmes exposés.

Vous souhaitant bonne réception de ces documents, veuillez agréer monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Fait à - 94320 - THIAIS - ~~15 place du Marché~~  
Le 25 octobre 2019 (en 2 exemplaires)

Pour M. le Président de l'EPT  
Grand-Orly Seine Bièvre

Le commissaire enquêteur

M. ou Mme

M. Yves LE PAUTREMAT

Pris connaissance le 25 octobre 2019

Remis et commenté le 25 octobre 2019