

# DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UF

La **zone UF** correspond aux secteurs où sont implantées majoritairement des activités économiques.  
La **zone UF** est subdivisée comme suit :

- **UFa**: zone « Senia » et parc d'activités « Thiais Activités »
- **UFb** : abords de la RD7
- **UFc** : centres commerciaux Belle Epine et Thiais village.

La zone UF est concernée par une zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, approuvé le 21 décembre 2012.

## ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricoles ou forestière ;
- 2) les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets sans rapport avec l'activité autorisée ;
- 3) les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- 4) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 5) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

## ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat ou d'industrie et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 2) dans les **secteurs UFa, UFb et UFc**, les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont indispensables à la surveillance ou la direction et nécessaires au fonctionnement d'une activité et qu'elles ne dépassent pas 100 m<sup>2</sup> de SHON ;
- 3) dans les **secteurs UFb et UFc**, les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale.

## **ARTICLE UF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **I. Dispositions générales**

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

### **II. Voies de desserte**

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

### **III. Accès**

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

### **I. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

## **II. Assainissement**

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

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

### ***1) Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées des installations industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collecteur.

### ***2) Eaux pluviales***

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 vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le plan de zonage pluvial.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

## **III. Réseaux divers**

### ***1) Energies***

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

### ***2) Déchets ménagers***

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

## **ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

### **I. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder une épaisseur :

- a) de 0,16 mètre jusqu'à 6 mètres au-dessus niveau du sol ;
- b) de 0,50 mètre au-delà de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé par le gestionnaire du domaine surplombé.

### **II. Dispositions générales**

1 – Disposition applicable dans les **secteurs UFa** et **UFc** :

Toute construction, y compris les annexes, doit en tout point être implantée en respectant une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement.

2– Disposition applicable dans le **secteur UFb** :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

### **III. Dispositions particulières**

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, paysagère, environnementale dans les cas suivants :

- 1) lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ;
- 2) lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul ;
- 3) lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul.

## **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **I. Champ d'application**

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

### **II. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

### **III. Dispositions relatives aux calculs des retraits**

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- 1) 8 mètres lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies ;
- 2) 2,50 mètres dans le cas de façade sans baie.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessus à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain naturel.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre.

### **IV. Dispositions particulières**

- 1) Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.
- 2) Dans le cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les retraits définis au III du présent article, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter les retraits définis au III du présent article.
- 3) Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits définis au III du présent article se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune ;
- 4) Les annexes, ou locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, peuvent être implantés sur les limites séparatives dès lors que ces constructions ne comportent pas de baie en limite.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

- 6) Dans le **secteur Ufa**, les équipements d'intérêt collectif et métropolitain peuvent s'implanter librement.

## **ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

### **I. Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables en cas d'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

### **II. Règles générales**

Dans les **secteurs UFa** et **UFb**, la distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain doit, au moins, être égale à 5 mètres.

Dans le **secteur UFc**, la distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être égale au moins à :

- a) 8 mètres, lorsqu'au moins une des façades concernées comporte une ou plusieurs baies ;
- b) 2,50 mètres dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie.

### **III. Dispositions particulières**

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante ne respectant pas les retraits définis au II du présent article, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter le retrait défini au 1) du II du présent article.

Les annexes des constructions et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt collectif et métropolitain peuvent s'implanter librement.

## **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **I. Dispositions générales**

Dans le **secteur UFa**, l'emprise au sol des constructions en superstructure et sous-sol ne peut excéder 75% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UFb**, l'emprise au sol des constructions en superstructure et sous-sol ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UFc**, l'emprise au sol des constructions en superstructure et sous-sol ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

## **II. Dispositions particulières**

L'emprise au sol des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 100 %.

Dans le **secteur UFa**, il n'est pas fixé de règle d'emprise minimale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics d'intérêt collectif et métropolitain.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises exigibles peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration sans augmentation de leur emprise et ce, dans leur structure et volume existants.

Pour les terrains comportant des espaces verts à protéger tels que définis au plan de zonage, les taux d'emprises exigibles ne sont applicables qu'à la partie du terrain non couverte par les espaces verts.

## **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **I. Champ d'application**

La hauteur plafond de toute construction est mesurée soit à partir du terrain naturel avant travaux pris depuis le point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut de ladite construction, soit à partir du terrain naturel pris à l'alignement au niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres et qu'ils sont situés en retrait du plan de façade.

La hauteur d'une construction implantée sur un sol en pente descendante depuis le niveau du trottoir est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au niveau du trottoir à l'alignement du terrain.

### **II. Règles générales**

Dans le **secteur UFa**, la hauteur plafond est limitée à 21 mètres. Dans le **secteur UFb**, la hauteur plafond est limitée à 21 mètres.

Dans le **secteur UFc**, la hauteur plafond est limitée à 25 mètres avec une hauteur de façade limitée à 22 mètres.

Les lucarnes et ouvertures de toit doivent s'inscrire à l'intérieur de la limite définie par la ligne du nu de la façade.

### **III. Disposition particulière**

Dans le **secteur UFa**, il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les équipements publics ou privés, d'intérêt général ou d'utilité publique.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

---

### **I. Règle générale**

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **II. Constructions nouvelles**

#### ***1) Façades***

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Lorsque la longueur d'un linéaire de façade dépasse 15 mètres, des ruptures, décrochés ou séquences visuelles doivent être créés excepté dans le **secteur UFa**, où ces séquences visuelles peuvent adopter un autre rythme.

#### ***2) Toitures***

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

### **III. Clôtures**

#### ***1) Traitement entre l'espace public et les constructions***

La marge de recul par rapport à l'alignement doit être traitée de façon à participer à la composition du paysage urbain et à son rapport avec l'espace public.

Lorsque cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie et la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

#### ***2) Clôtures***

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

Les parties pleines des clôtures situées sur l'alignement ne peuvent excéder 0,90 mètre de hauteur comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Toutefois, une partie pleine d'une hauteur supérieure peut être autorisée dès lors que la clôture est contigüe à une clôture pleine existante et qu'elle créée par assemblage, un dispositif intégré harmonieux

La hauteur des clôtures situées à l'alignement ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 mètres.

Pour les équipements publics, la hauteur maximum des dispositifs de clôtures est portée à 3,00 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel, au droit du dispositif de clôture.

Dans le **secteur UFa**, il n'est pas fixé de règles définissant les dispositifs de clôtures des équipements d'intérêt collectif et métropolitain.

#### **IV. Dispositions diverses**

##### ***1) Energies renouvelables***

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

##### ***2) Antennes et éléments de superstructure***

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

##### ***3) Locaux annexes et équipements techniques***

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

## **ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées aux I à IV du présent article. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat conformément à la disposition de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

#### **I. Normes de stationnement**

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes.

	<b>normes minimales nouvelles constructions</b>	<b>normes minimales changement de destination sans augmentation SDP</b>	<b>normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP</b>	<b>Normes plafond</b>
<b>HABITATIONS</b>	1 place par tranche de 85m <sup>2</sup> SDP* avec 1 place par logement au minimum	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 85m <sup>2</sup> SDP	Pas de norme définie
<b>BUREAUX</b>	1 place par tranche de 90m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 90m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 90m <sup>2</sup> SDP sus	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP
<b>ARTISANAT ET INDUSTRIE</b>	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> SDP sus	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup>
<b>COMMERCES</b>	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP sus	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup>
<b>HEBERGEMENT HOTELIER</b>	1 place pour 2 chambres	1 place pour 2 chambres	normes identiques aux nouvelles constructions	2 places par chambre
<b>SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF</b>	déterminé selon les besoins			

*SDP : surface de plancher*

## **II. Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement**

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Une proportion minimale de 75% de places de stationnement doit être réalisée en sous-sol lorsque les constructions sont destinées à l'habitation ou aux bureaux, dès lors que plus de 5 places de stationnement sont exigées (la décimale est arrondie à l'unité supérieure).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de place est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau de la surface d'assiette du trottoir.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

### **III. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition 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'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **IV. Le stationnement des cycles**

Les ensembles de constructions nouvelles à destination d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> doivent disposer d'un local couvert, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local doit être au moins égale à 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Les constructions nouvelles à destination de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local ou de cette aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

Les établissements scolaires doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 élèves.

## **ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

### **I. Traitement des espaces libres**

Les espaces situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces non bâtis doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
  - de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

### **II. Règles générales**

Dans le **secteur UFa**, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20 % de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UFb**, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 10% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UFc**, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 5% de la superficie du terrain.

Les toitures terrasses végétalisées sont comptabilisées pour 50% de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts à condition qu'ils présentent une épaisseur minimale de terre végétale de 40 cm.

Au moins 10% des espaces verts aménagés doivent être maintenus en pleine terre.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

Il doit être planté au minimum 1 arbre par fraction de 150 m<sup>2</sup> de terrain. La décimale est arrondie à l'unité supérieure.

Dans la zone Sénia (secteur UFa, hors Thiais activités), il est interdit de planter des essences identifiées dans la liste des plantes déconseillées à proximité des aéroports (cf. annexe 5 du règlement).

### **III. Dispositions particulières**

- 1) Pour les équipements publics ou privés, d'intérêt général ou d'utilité publique, la superficie et l'implantation des espaces verts sont observées au regard d'objectifs d'intégration paysagère propres à chaque équipement.
- 2) Il n'est pas fixé de règle applicable aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- 3) Il n'est pas fixé de pourcentage pour les espaces verts inclus dans une zone d'aménagement concerté (ZAC).

## **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi ALUR, les coefficients d'occupation des sols n'existent plus dans les plans locaux d'urbanisme.

## **ARTICLE UF 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UF 16 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.