

**IVRY**

**s/ SEINE**

**Opération Ivry - Confluences  
REVISION SIMPLIFIEE DU PLU**

---

**Octobre 2010**

**Règlement de la Zone UIC**

---

*Préambule :*

*Une zone unique UIC (comme U « Ivry - Confluences ») coïncide avec le périmètre de la future ZAC du même nom et prend appui sur une orientation d'aménagement dénommée « Ivry - Confluences »*

## **Article UIC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- la création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles autorisées dans les conditions de l'article UIC-2 et susceptibles de générer des servitudes au titre des articles L. 515-8 et 515-16 du Code de l'Environnement
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- la pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet
- l'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs
- les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet
- les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs
- les décharges de tous déchets, matériaux...
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux ou à des aménagements autorisés
- les dépôts de matériaux à l'air libre
- l'ouverture et l'exploitation des carrières

## **Article UIC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées :

- les constructions légères et le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers, foires, festivals, installations à caractère événementiel ou artistique.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition :
  - que ces installations ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitudes
  - et que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants
- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés

## **Article UIC-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Rappels :**

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

### **3.1. Accès.**

#### **3.1.1. Règle générale**

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.

- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

- Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public. Toutefois les accès piétons et/ou vélo sont autorisés vers et depuis le parc dénommé « Parc de la Confluence » identifié sur le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences ».

- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

#### **3.1.2. Caractéristiques des accès privés**

- La dimension des accès sera déterminée en fonction des caractéristiques de la voie et des normes de sécurité.

- La dimension des accès sera déterminée en fonction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des activités (bureaux, commerces, artisanat, entrepôt, hébergement hôtelier) desservies.

- La dimension des accès sera déterminée en fonction du nombre de logements desservis :  
. Accès à une opération comportant au plus 2 logements ou 170 m<sup>2</sup> de SHON maximum à destination d'habitat la largeur de l'accès sera obligatoirement comprise entre 2,5 mètres minimum et 4 mètres maximum.

. Pour les opérations comportant plus de 2 logements ou supérieure à 170 m<sup>2</sup> de SHON, la largeur minimum de l'accès sera de 3,5 mètres,

- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

- Les places de stationnement (hors emplacements de livraisons) réalisées à l'intérieur d'une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie publique.

### **3.2. Voiries**

3.2.1. La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation, en fonction des caractéristiques des terrains riverains de la voie, de la nature des constructions ou aménagements autorisés sur ces terrains, des caractéristiques des voies sur lesquelles elles doivent se raccorder, et de la circulation générale du quartier. A ce titre, les principes de localisation de certaines voies nouvelles et leur fonction (circulation de véhicules, strictement piétonne ou vélos...) est définie par le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences »

3.2.2. Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et déchets assimilés, conformément aux règlements en vigueur.

3.2.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.

## **Article UIC-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

Un dossier loi sur l'eau a été conçu et définit les modalités d'une gestion qualitative de l'eau.

#### **4.2.1. Généralités**

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental (articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental) d'assainissement.
- L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations Classées (dossier à déposer en Préfecture auprès de la Direction des Libertés publiques et de l'Environnement).
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergées, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

#### **4.2.2. Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier. Il est imposé la création d'un regard de visite en limite de propriété.
- Les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues, le réseau collectif d'assainissement et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débouilleur-deshuileur.
- Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée

au réseau collectif d'assainissement dans les conditions définies ci-dessus, afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

#### **4.2.3. Eaux pluviales**

- L'ensemble des eaux pluviales reçues sur une unité foncière doit y être collecté avant rejet au réseau collectif d'assainissement.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont.
- Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération.
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.
- Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Ils seront installés dans les parties de terrain situés à au moins 2 mètres de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau collectif d'assainissement.
- Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales évacuées à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public.
- Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.
- Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

#### **4.2.4. Autres eaux**

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- Les eaux résiduaires (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

### **4.3. Déchets**

**4.3.1.** Toute construction doit comprendre au moins un local clos destiné au stockage des déchets ménagers, permettant un tri sélectif en attente de collecte, aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent. Ces locaux doivent être localisés en rez-de-

chaussée et aménagés de manière à être aisément accessibles aux usagers de la construction et à permettre l'accès aux bacs et leur manipulation.

**4.3.2.** Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

#### **4.4. Energie**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserves de la protection des sites et des paysages.

S'il est possible de se raccorder aux réseaux de géothermie ou réseaux de chaleur collectifs, le raccordement peut être recommandé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire.

#### **4.5. Réseau public de communications**

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...)
- les réseaux câblés de radiotélévision publics

### **Article UIC-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

### **Article UIC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Implantation des constructions obligatoires le long de certaines voies :**

**6.1.1.** Le nu des façades des constructions doit, sur les 2 premiers niveaux (1 niveau sur rez-de-chaussée) être implanté à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques suivantes :

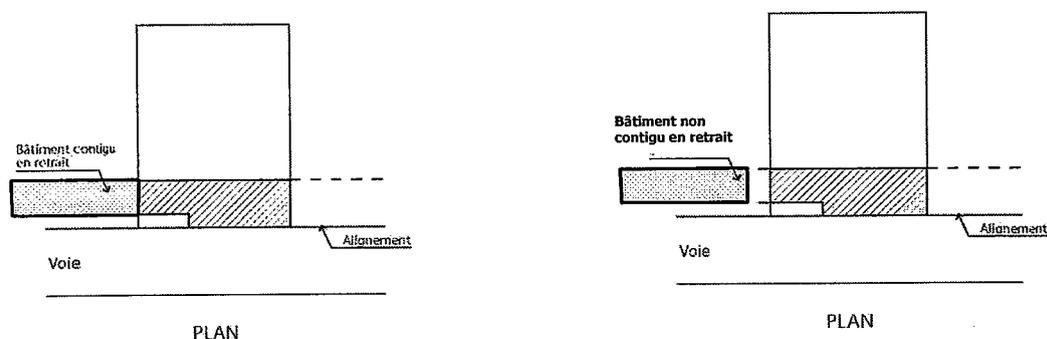
- Boulevard Paul Vaillant Couturier,
- Rue Pierre Rigaud,
- Rue Lénine,
- Boulevard de Brandebourg,
- Place de l'Insurrection,
- Place Léon Gambetta,
- Section de la rue Molière comprise entre les rues Pierre Rigaud et Lénine,
- Section de la rue Jean Jacques Rousseau comprise entre les rues Pierre Rigaud et Lénine,
- Rue Edmée Guilloux,
- Rue Pierre Galais.

**6.1.2.** A partir du 3<sup>ème</sup> niveau (2 niveaux sur rez-de-chaussée), l'implantation du nu des façades est libre.

**6.1.3.** Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :

- Ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...),
- Dans les cas où le projet de construction comprend à la fois une construction édifiée à l'alignement et une ou plusieurs constructions édifiées en fond de parcelle,

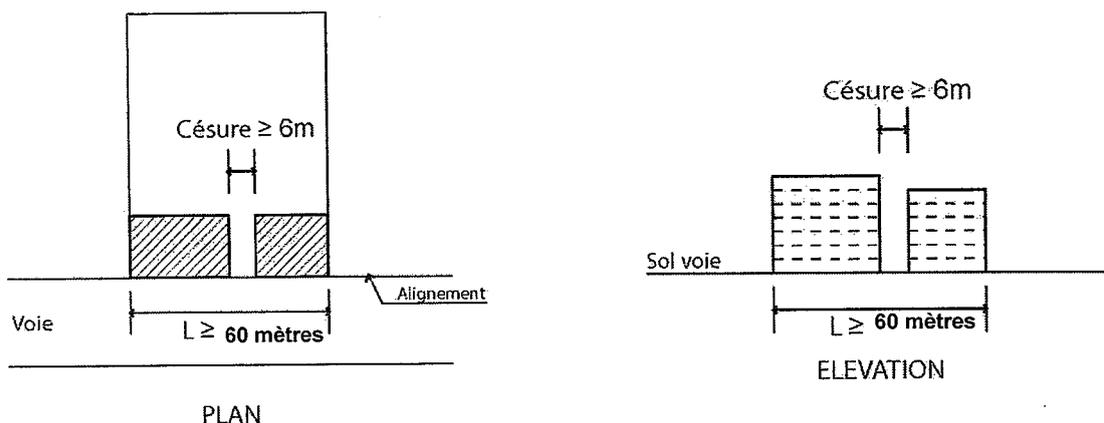
- Exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient,
- Afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et lorsque un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des constructions nouvelles, un retrait correspondant à celui de l'immeuble voisin.



**6.1.4.** Le long des voies et emprises publiques visées à l'article UIC-6.1.1., afin de réserver des ouvertures sur les intérieurs des lots, les façades des constructions nouvelles de plus de 60 mètres de longueur doivent être interrompues sur toute leur hauteur par une césure du front bâti d'une largeur minimale définie en application de l'article UIC-8 et dans tous les cas avec un minimum de 6 mètres.

Seule sera autorisée dans l'espace de la césure, la création d'une unique passerelle, vitrée ou non close, reliant les constructions.

Par ailleurs, des volumes en encorbellement pourront, à partir du 3<sup>ème</sup> niveau, occuper partiellement la césure, à condition que la totalité de leur Surface Hors Œuvre n'excède pas la moitié de l'emprise de cette même césure.



## 6.2. Implantation des constructions obligatoires dans le reste de la zone UIC :

### 6.2.1. Règle générale :

Le nu des façades des constructions peut être édifié soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de cette dernière. En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de 2 mètres. Le nu des façades des constructions doit être édifié obligatoirement en recul d'au minimum 2 mètres par rapport à la limite d'emprise du « Parc de la Confluence » identifié sur le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences », et de tous les parcs et jardins publics existants ou à créer.

### 6.2.2. Implantation des constructions à l'alignement.

Les constructions devront respecter les règles suivantes :

- L'alignement ou le recul du nu de la façade devra être identique sur les 2 premiers niveaux (1 niveau sur rez-de-chaussée)
- A partir du 3<sup>ème</sup> niveau (2 niveaux sur rez-de-chaussée), l'implantation du nu des façades est libre.

### **6.2.3. Adaptations**

En cas d'implantation à l'alignement ou en retrait et pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :

- Ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...),
- Exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient,
- Afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et lorsque un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des constructions nouvelles, un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu

### **6.3. Saillies sur le domaine public.**

- Le long des voies et des emprises publiques de type places, de plus de 13 mètres de large, les saillies au dessus du domaine public sont autorisées pour des surfaces de SHOB (non closes), à partir d'une hauteur de 5 mètres au-dessus du sol prise au droit de la construction ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 1,2 mètre.
- Le long des voies et des emprises publiques de type places de plus de 13 mètres de large, les saillies des façades de commerce sur trottoir sont autorisées dans la hauteur des soubassements des constructions nouvelles ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 0,2 mètre.
- Le long des voies et des emprises publiques de type places d'au plus 13 mètres de large, les saillies au dessus du domaine public sont interdites. Toutefois :
  - les saillies des façades de commerce sur trottoir sont autorisées dans la hauteur des soubassements des constructions nouvelles ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 0,2 mètre ;
  - les saillies de types éléments architecturaux filants, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres saillants...sont autorisées ; la dimension de ces saillies est limitée à 0,2 mètre de débord par rapport au plan de la façade.
- Les saillies sur un parc, un square ou un jardin public sont interdites

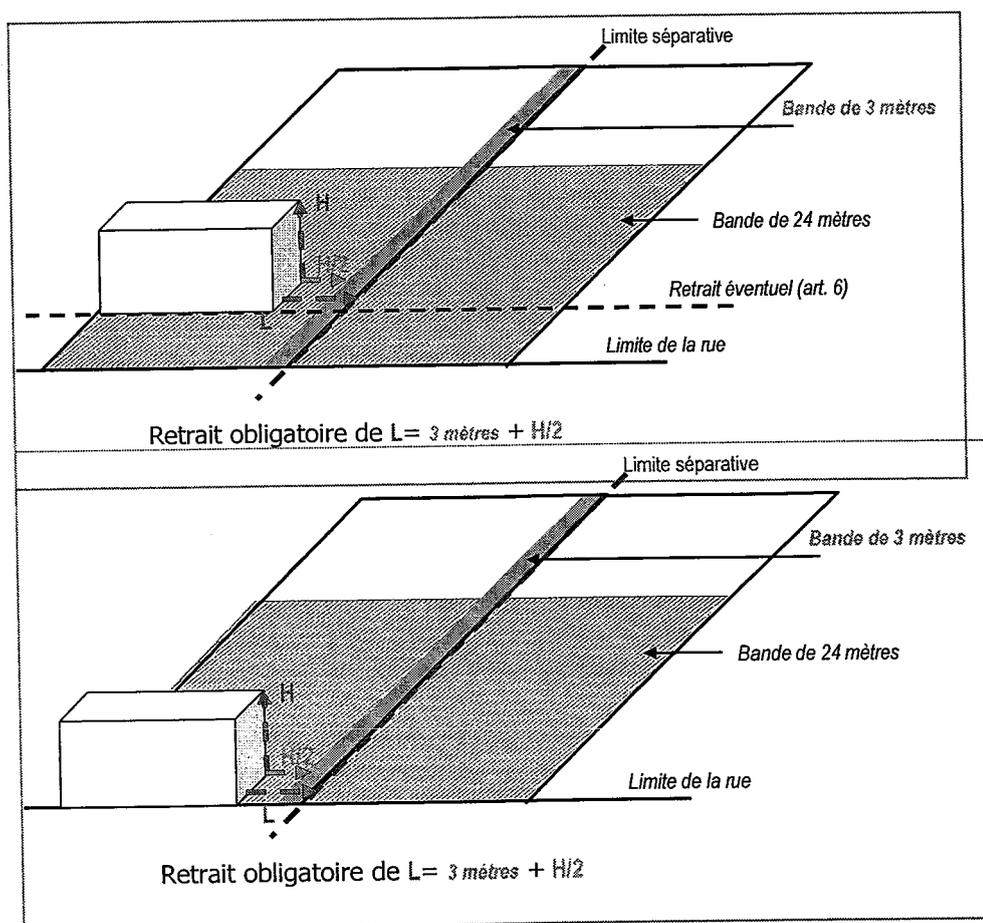
## Article UIC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Cas général.

#### 7.1.1. Dans une bande de 24 mètres, comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives (dans le respect des articles du Code Civil) ou en retrait de celles-ci.
- En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à  $L = 3 \text{ mètres} + H/2$  (où H est égal à la hauteur au faîtage du bâtiment ou de la partie de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.

#### Croquis explicatifs :



#### 7.1.2. Au-delà de la bande de 24 mètres susvisée

- Les constructions pourront soit s'implanter en limite de propriété (dans le respect des articles du Code Civil), soit en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à :

- 4 mètres pour les constructions destinées à l'habitation si la façade comporte des baies.
- 2 mètres en cas de mur aveugle pour les constructions destinées à l'habitation et dans tous les cas pour les autres destinations des sols.

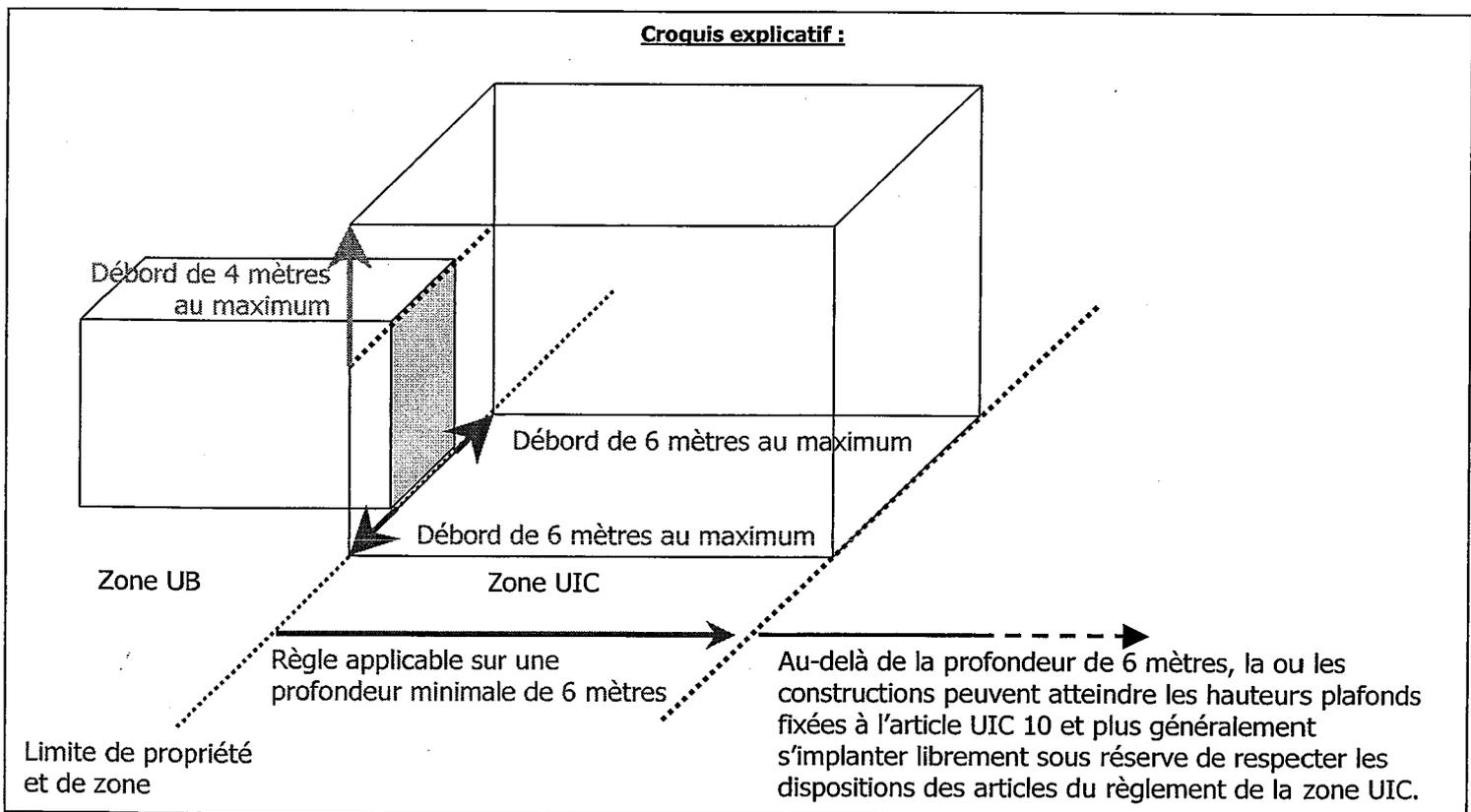
### 7.1.3. Cas où la limite séparative de propriété se confond avec la limite de la zone UIC

▪ Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives (dans le respect des articles du Code Civil) ou en retrait. Dans tous les cas, les dispositions régissant l'implantation des constructions le long d'une limite séparative formant limite entre la zone UIC et une zone mitoyenne seront les mêmes que celles qui s'appliquent dans la zone mitoyenne (le terme zone étant entendu au sens de « zone du PLU »).

*A titre d'exemple, les règles applicables, dans la zone UIC, sur une limite de propriété située en limite de la zone UIC et de la zone UI seront celles décrites dans l'article 7 de la zone UI.*

▪ En dérogation à l'ensemble des cas de figure pouvant découler de l'application du paragraphe précédent, l'adossement des constructions en limites séparatives de propriété sur un mur mitoyen d'une construction existante (à l'exception d'une construction annexe) et en bon état sur la parcelle voisine est possible. Cet adossement sera réalisé sans déborder horizontalement de plus de 6 mètres de part et d'autre du mur existant et dans la limite d'un dépassement maximum de 4 mètres de sa hauteur. Ces dispositions s'appliquent sur une profondeur minimale de 6 mètres à compter de la limite séparative de propriété (et sous réserve de respecter la hauteur plafond fixée à l'article UIC 10). Au-delà de cette profondeur de 6 mètres, la hauteur plafond fixée à l'article UIC 10 s'applique et les constructions peuvent s'implanter librement (sous réserve de respecter les dispositions des articles du règlement de la zone UIC).

**Croquis explicatif :**



## 7.2. Cas particuliers.

### 7.2.1. Cour commune

Dans tous les cas, les constructions peuvent être implantées à une distance moindre lorsque les deux propriétaires voisins s'obligent réciproquement, par acte authentique transcrit, à créer une servitude

dite de "cour commune". Dans ce cas, l'article UIC-8 s'applique. En l'absence d'accord amiable, la cour commune peut être obtenue par voie judiciaire, en application du Code de l'Urbanisme.

### **7.2.2. Saillies.**

La hauteur libre au-dessous des saillies doit être au moins égale à 5 mètres.

## **Article UIC-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.

La distance entre tout point de la ou des constructions (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à :

- 8 mètres pour les constructions destinées à l'habitation si le ou les bâtiments comportent des baies et en cas d'un vis-à-vis entre un bâtiment destiné à l'habitation comportant des baies et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions.
- 4 mètres pour les autres destinations des constructions et dans le cas d'un vis-à-vis entre un mur aveugle d'un bâtiment destiné à l'habitation et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions.

## **Article UIC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article UIC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Cas général, règle de hauteur plafond.**

- Une hauteur plafond (au faitage) est fixée par destination des sols :
  - Habitat et hébergement hôtelier: 24,5 mètres
  - Bureaux : 36 mètres
  - Commerce et artisanat : 12 mètres
  - Industrie et entrepôt : 20 mètres
  - Constructions et installations nécessaires aux services Publics ou d'intérêt collectif : pas réglementé
- Dans tous les cas, et quelles que soit les adaptations autorisées dans l'alinéa 10.2. suivant, les bâtiments ne pourront pas constituer un Immeuble de Grande Hauteur au sens du Code de la Construction et de l'Habitation (Article R.122-2 dudit Code).

#### Article R.122-2 du Code de la Construction et de l'Habitat (contenu de mai 2010) :

« Constitue un immeuble de grande hauteur, pour l'application du présent chapitre, tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie :

- à 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation, tels qu'ils sont définis par l'article R. 111-1 ;
- à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles.

*Fait partie intégrante de l'immeuble de grande hauteur l'ensemble des éléments porteurs et des sous-sols de l'immeuble.*

*En font également partie les corps de bâtiments contigus, quelle que soit leur hauteur, lorsqu'ils ne sont pas isolés de l'immeuble de grande hauteur dans les conditions précisées par le règlement de sécurité prévu à l'article R. 122-4.*

*Par dérogation à l'alinéa précédent, les parcs de stationnement situés sous un immeuble de grande hauteur ne sont pas considérés comme faisant partie de l'immeuble lorsqu'ils sont séparés des autres locaux de l'immeuble par des parois coupe-feu de degré 4 heures ou REI 240 et qu'ils ne comportent au maximum qu'une communication intérieure directe ou indirecte avec ces locaux dans les conditions définies par le règlement de sécurité prévu à l'article R. 122-4. Ne sont pas considérés comme faisant partie de l'immeuble les volumes situés en partie basse de l'immeuble de grande hauteur qui répondent aux conditions d'indépendance et aux mesures de sécurité fixées par l'arrêté mentionné à l'article R. 122-4.*

*Ne constitue pas un immeuble de grande hauteur l'immeuble à usage principal d'habitation dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 28 mètres et au plus à 50 mètres, et dont les locaux autres que ceux à usage d'habitation répondent, pour ce qui concerne le risque incendie, à des conditions d'isolement par rapport aux locaux à usage d'habitation, fixées par l'arrêté mentionné à l'article R. 122-4. ».*

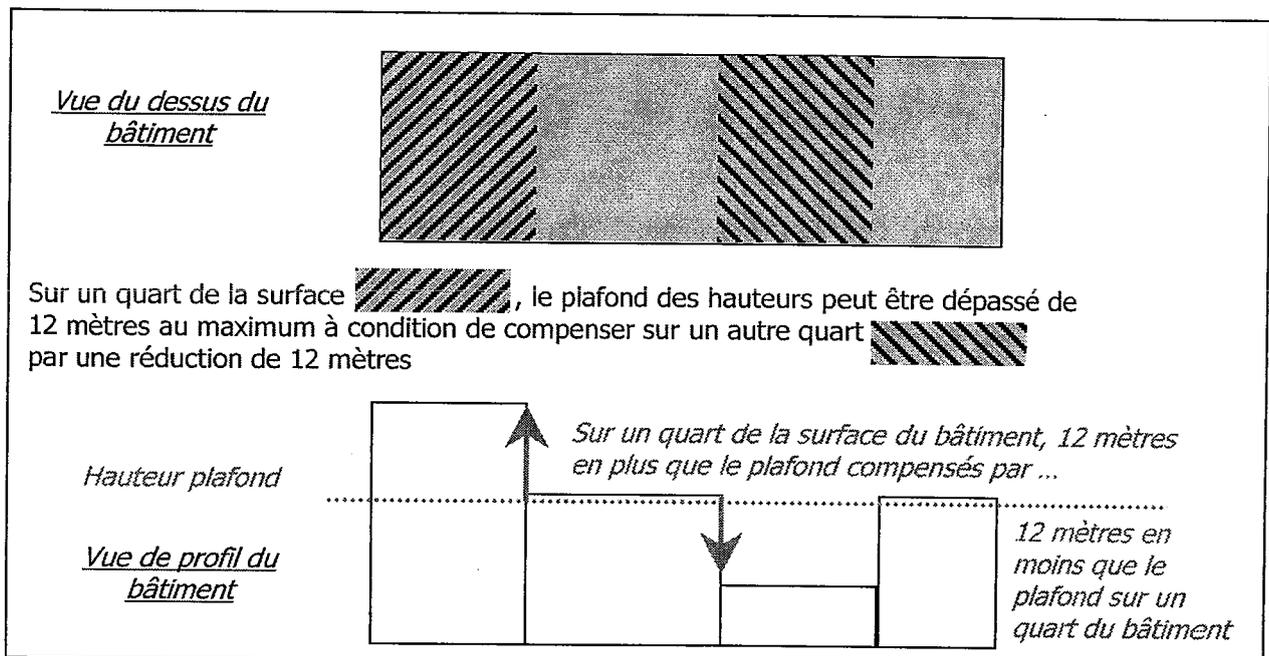
## 10.2. Adaptations.

### 10.2.1. Règle de modulation du plafond des hauteurs

Le plafond des hauteurs (tel que défini à l'article 10.1.) peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 25% de l'emprise au sol des bâtiments en superstructure, emprise mesurée à une hauteur de 6 mètres au-dessus du sol de la parcelle.
- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini à l'article 10.1.) seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs et ceci à égalité de SHON.



### **10.2.2. Règle de dépassement exceptionnel du plafond pour l'habitat**

Dans certains secteurs, identifiés précisément en annexe du règlement, une possibilité de dépassement du plafond de hauteur est admise pour l'habitat afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain. Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de 56 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.

### **10.2.3. Exceptions.**

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur plafond.

## **Article UIC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ; PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **11.1. Dispositions générales :**

- Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLU et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.
- Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera impérativement matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.
- Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives vers les sites remarquables.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvres innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents. De manière générale, un projet de « 5<sup>ème</sup> façade », précisant l'organisation et la composition des éléments constituant la toiture de la construction, sera systématiquement exigé (cf. Art 11.3), en relation avec les objectifs esthétiques et environnementaux évoqués dans le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences ».

- Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles/sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.
- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

## **11.2. Traitement des façades**

### **11.2.1. Traitement des façades.**

- Les enduits et la brique, forment un registre de base face auquel plusieurs contrepoints peuvent être recherchés : le métal, le béton ou encore la terre cuite peuvent donc être introduits, le bois n'étant admis que si sa protection et ses dimensionnement l'assurent d'une parfaite pérennité.
- De manière générale, le dimensionnement des baies s'attachera à éviter une architecture trop fermée ; cette même exigence s'attachant également à l'écriture des rez-de-chaussée.
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.
- La projection sur la façade de l'ensemble de la surface des saillies ne doit pas dépasser 30 % de la surface de la façade.

### **11.2.2. Traitement spécifique des façades le long des rues identifiées à l'article UIC-6.1.1.**

- Dans les séquences architecturales homogènes, la volumétrie et la modénature des nouveaux édifices devront rechercher la continuité, notamment par la composition des baies et la disposition des bandeaux, corniches, acrotères...
- Le traitement architectural de la façade devra notamment assurer le raccordement satisfaisant ou les éventuelles transitions aux nus de façade, hauteur de niveaux, modénatures.
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades environnantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie et présenter des ruptures architecturales dans leur traitement, afin d'éviter une uniformité d'aspect.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.
- Les devantures ne pourront excéder en hauteur les bandeaux ou corniches inférieurs régnant entre le rez-de-chaussée et le premier niveau. Ces bandeaux ou corniches devront être dégagés, remis en état et traités en harmonie avec les modénatures de la façade (Cf. règlement communal de publicité et enseignes).

## **11.3. Traitement des toitures**

- Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Dans le cas de toitures terrasses, un projet de « 5<sup>ème</sup> façade » sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques –

traitées à minima – y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.

- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté : leur bonne « intégration » ne conduira donc pas nécessairement à les cacher.

- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.

#### **11.4. Traitement des rez-de-chaussée**

Le respect du PPRI de la Seine conduit à traiter avec soin l'ensemble des rez-de-chaussée. On cherchera donc, dans toute la mesure du possible, à s'affranchir de la notion de socle et à donner aux rez-de-chaussée un caractère ouvert et le plus souvent ajouré. Cette prescription s'applique notamment aux parkings ou aux locaux techniques que ceux-ci pourraient comporter, à l'exception des locaux destinés aux conteneurs de collecte des déchets ménagers.

A ce titre, l'implantation de locaux de stationnement en rez-de-chaussée pourra être refusée s'il apparaît qu'elle affecte de manière trop marquée l'animation souhaitée des façades à rez-de-chaussée bordant les emprises publiques.

#### **11.5 Traitement des clôtures**

- Les clôtures devront dans tous les cas respecter les dispositions du PPRI de la Seine. Les clôtures formant porche ou donnant sur l'espace public seront traitées en serrurerie, à l'exclusion de toute « maille » ou grillage, pour les constructions destinées à l'habitation, au bureau et pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (cette prescription ne s'applique pas aux constructions destinées au commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier et entrepôt). Des soubassements maçonnés d'une hauteur maximale de quarante centimètres et servant de support à ces grilles sont autorisés. Les clôtures pourront être traitées en métal, brique ou en matériaux maçonnés ; l'enduit à cet égard est interdit.

- Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

- Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,5 mètres.

#### **11.6. Application de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.**

Les travaux réalisés sur les immeubles existants figurant sur le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences », à l'inventaire et au plan annexés au règlement du PLU, pourront être autorisés sous les conditions suivantes :

1) Pour les immeubles ou façades de grand intérêt architectural à préserver, seuls pourront être autorisés les travaux destinés à les restituer dans un état plus authentique (ravalement, démolition d'adjonctions, etc.) et les aménagements visant à l'amélioration du confort, des conditions d'habitabilité, de sécurité ainsi qu'une mise aux normes (respect des règlements d'hygiène, sécurité, isolation...).

2) Pour les immeubles dont seule la façade présente un intérêt architectural, les travaux de surélévation pourront être autorisés dans le respect du règlement, ainsi que les travaux sur l'arrière du bâtiment. En outre, les travaux énoncés à l'alinéa 1 seront autorisés.

3) Pour les ensembles urbains homogènes identifiés au plan annexé au règlement du PLU, les travaux de démolition / reconstruction, réhabilitation, extension, ou surélévation pourront être autorisés dans le respect des prescriptions du règlement (volume, rythme et proportion des ouvertures, modénatures...)

## **Article UIC-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1. Caractéristiques**

#### **12.1.1. Accès aux places de stationnement**

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%.
- La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,5 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80% au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume. Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement.

Les 20% des emplacements restants pourront être implantés au rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure à condition que soit effectué un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble et ce, dans un souci d'intégration urbaine

#### **12.1.2. Dimensions des places de stationnement**

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,30 m
Dégagement	5,5 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	25 m <sup>2</sup>

### **12.2. Nombre d'emplacements minimums requis**

**12.2.1.** Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

#### **12.2.2. Constructions à destination d'habitation**

▪ Cas général : les places commandées (places doubles) sont interdites.

▪ Nombre de places imposées :

- Il sera créé une place de stationnement véhicule par tranche de 160 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction (à titre uniquement informatif, la taille moyenne d'un logement est d'environ 80 m<sup>2</sup>).

- A partir de 250 m<sup>2</sup> de SHON, il sera créé une place de stationnement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> SHON, avec un minimum d'une place par logement. Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

- Par ailleurs un local de rangement des poussettes devra être réalisé, à raison de 2,4 m<sup>2</sup> pour 5 logements.

### 12.2.3. Constructions à destination de commerce ou d'artisanat

▪ Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la SHON de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

▪ Dans un rayon de 600 mètres autour des gares du RER C d'Ivry sur Seine et de Vitry sur Seine ou des stations de métro, ainsi que dans un rayon de 300 mètres autour des stations de Transport en Commun en Site Propre (tramway ou bus en site propre sur l'ensemble de la section traversant Ivry sur Seine), le nombre de places des stationnement à réaliser en application des normes ci-après est réduit d'un tiers (nombre dans tous les cas arrondi au nombre entier immédiatement supérieur).

Surfaces :	Automobiles	2 roues motorisés	Bicyclettes (en RDC exclusivement)
- SHON ≤ 150 m <sup>2</sup>	Non réglementé	1 emplacement	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- 150 m <sup>2</sup> ≤ SHON ≤ 1 000 m <sup>2</sup>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SHON	par tranche de 5 places automobiles requises	
- SHON ≥ 1 000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de SHON	requis	

▪ Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup>, à raison de 10% de la SHON avec un minimum de 100 m<sup>2</sup>.

### 12.2.4. Constructions à destination d'hébergement hôtelier

Automobiles	2 roues motorisés	Bicyclettes
1 aire d'autocar / tranche complète de 200 chambres	Non réglementé	Non réglementé

### 12.2.5. Constructions à destination de bureaux

Il n'est pas imposé de minimum de places.

### 12.2.6. Constructions à destination de l'industrie ou d'entrepôt

▪ Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques.

▪ Dans un rayon de 600 mètres autour des gares du RER C d'Ivry sur Seine et de Vitry sur Seine ou des stations de métro, ainsi que dans un rayon de 300 mètres autour des stations de Transport en Commun en Site Propre (tramway ou bus en site propre sur l'ensemble de la section traversant Ivry sur Seine), le nombre de places des stationnement à réaliser en application des normes ci-après est réduit d'un tiers (nombre dans tous les cas arrondi au nombre entier immédiatement supérieur).

Automobiles	2 roues motorisés	Bicyclettes (en RDC uniquement)
1 place pour 200 m <sup>2</sup> de SHON	1 place / 200 m <sup>2</sup> de SHON	1 place / tranche de 200 m <sup>2</sup> de SHON

### 12.2.7. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

	Automobiles	2 roues motorisés	Bicyclettes (en RDC uniquement)
Hôpitaux - Cliniques	1 place pour 3 lits	1 place / 100 m <sup>2</sup> de SHON	1 place / tranche de 5 places auto requises
Enseignement primaire	Minimum de 4 places	Non réglementé	1 place / 10 élèves
Enseignement secondaire	Minimum de 4 places	1 place / 10 élèves	1 place / 5 élèves
Enseignement supérieur	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	1 place / 10 élèves	1 place / 5 élèves

Il n'est pas fixé de normes pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif qui ne sont pas citées ci-dessus. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de ces équipements.

### 12.3. Changement de destination de locaux

**12.3.1.** Il est obligatoire de maintenir le nombre de places de stationnement existant, dans la limite du nombre résultant de l'application des règles du paragraphe 12.2 aux constructions.

Cette disposition pourra ne pas être appliquée aux éléments de patrimoine architectural identifiés sur le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences », si elle a pour conséquence d'en compromettre la réhabilitation ou d'en modifier l'aspect architectural.

**12.3.2.** Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux, calculés selon les règles du paragraphe 12.2.

**12.3.3.** La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

### 12.4. Modalités d'application

#### 12.4.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

#### 12.4.2. Réalisation de parc de stationnement

- Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des

limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation

- Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parking pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidents, employés, client des commerces, visiteurs d'équipement public...) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

Le dimensionnement du parking devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

- Les dispositions de l'article 12.4.2. pourront ne pas être appliquées aux éléments de patrimoine architectural identifiés au schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences », si elle a pour conséquence d'en compromettre la réhabilitation ou d'en modifier l'aspect architectural.

## **Article UIC-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Règle générale**

- Les arbres figurant sur le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences » doivent être protégés. Leur coupe et abatage ne seront autorisés que pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Ils devront dans ce cas être remplacés par des sujets de même essence ;
- Pour toute opération comportant plus de 50 logements, la création d'une aire de jeux pour enfants est imposée, sur l'assiette foncière de l'opération ;
- Sous réserve de respecter les dispositions du PPRI de la Seine, il n'est pas fait obligation de réaliser des espaces verts sur une part minimale de l'emprise au sol. En revanche, il est mis en place sur l'ensemble du secteur, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée ». Celle-ci, modulée en fonction de la destination des constructions, devra donc représenter au minimum :
  - Habitat et hébergement hôtelier : 50% de la surface de l'unité foncière
  - Bureaux et Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif : 30% de la surface l'unité foncière
  - Industrie, artisanat, commerce et entrepôt : 20% de la surface de l'unité foncière
- Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire de « Surface Végétalisée Pondérée », la règle sera celle de la destination des constructions dont la SHON est la plus importante au sein de l'opération.
- Ces dispositions pourront ne pas être appliquées aux éléments de patrimoine architectural identifiés au schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences », si elle a pour conséquence d'en compromettre la réhabilitation ou d'en modifier l'aspect architectural.
- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
  - 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes,
  - 1 mètre pour les arbres à petit développement (hauteur jusque 8 mètres à la taille adulte),
  - 1,50 mètres pour les arbres à moyen développement (hauteur supérieure à 8 mètres et jusque 15 mètres à la taille adulte),
  - 2 mètres pour les arbres à grand développement (hauteur au-delà de 15 mètres à la taille adulte).

### **13.2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée »**

• Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectés d'un coefficient en fonction de leur nature :

- 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
- 1 pour les espaces plantés d'arbres à grand développement sur dalle ;
- 0,8 pour les espaces plantés d'arbres à moyen développement sur dalle ;
- 0,7 pour les espaces plantés d'arbres à petit développement sur dalle ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées comportant une épaisseur minimale de terre végétale de 20 centimètres (couche drainante non comprise) et les espaces verts sur dalle contenant au minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre végétale ;
- 0,3 pour les surfaces de murs ou de façades aménagés pour être végétalisées ; les parois couvertes de végétaux grimpants ne sont pas prises en compte dans cette disposition ;
- 0,2 pour les surfaces semi-perméables à l'eau (ex : pavés ou dallage de roche sur lit de sable) ;
- 0,1 pour les toitures végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale inférieure à 20 centimètres et les surfaces des autres espaces verts sur dalle.
- 0 pour les surfaces imperméables à l'eau (ex : enrobés ou béton) ;

Les différents dispositifs végétalisés pris en compte devront être constitués d'emprises minimales de 20 m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Les dispositifs « hors-sol » de type jardinière ponctuelle ne sont pas pris en compte. Par ailleurs, les différents coefficients s'appliquent à des emprises extérieures « libre de ciel », sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

*Exemple d'application :*

*Une unité foncière de 10 000 m<sup>2</sup> de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m<sup>2</sup> d'habitat et de 20 000 m<sup>2</sup> bureau : la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 30% de 10 000 m<sup>2</sup> soit 3 000 m<sup>2</sup>.*

*L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :*

- *1 000 m<sup>2</sup> de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de  $1\ 000 * 1,5 = 1\ 500\ m^2$ ) ;*
- *1 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur dalle plantés d'arbres à moyen développement (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,8 * 1\ 000 = 800\ m^2$ )*
- *1 200 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée comportant au minimum 20 centimètres de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5 * 1\ 200 = 600\ m^2$ )*
- *334 m<sup>2</sup> de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,3 * 334 = 100\ m^2$ )*

*Soit un total de  $1\ 500 + 800 + 600 + 100 = 3\ 000\ m^2$*

## **Article UIC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

La SHON maximale de l'opération sera de 1 300 000 m<sup>2</sup>.

# **ANNEXES**

## **Lexique règlement**

**Accès (pour l'application de l'article 3 du règlement de zone) :** l'accès est le point de jonction de l'unité foncière avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Il correspond suivant les cas à une partie du linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur ou sortent du terrain de l'opération depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique.

**Acrotère :** l'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

**Activité artisanale :** voir "Artisanat"

**Activité industrielle :** voir "Industrie"

**Alignement :** délimitation du domaine public de voirie au droit des unités foncières riveraines.

**Annexe :** voir "construction annexe"

**Artisanat :** cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres qu'artisanat (entrepôt, bureaux, vente, ...) ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la SHON totale.

**Attique :** Se disent d'étages en attique au maximum les 2 derniers niveaux de constructions, placés donc au sommet d'un édifice, de proportions moindres que les étages inférieurs et séparés par une corniche du reste de la construction.

**Baie :** une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, servant au passage, à la vue, à l'éclairage ou à l'aération d'un bâtiment. (voir aussi "mur aveugle"). Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres...).

**Balcon :** les arêtes des balcons (de même que celles des terrasses et coursives) sont assimilées à des baies lorsqu'ils présentent une avancée supérieure à 0,80 mètre par rapport au plan de la façade.

**Bâtiment :** voir "construction"

**Bureaux :** cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement. Les professions libérales telles que cabinets médicaux, juridiques, ... en font partie. Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres que bureaux (entrepôt, artisanat, activités, vente, ...) ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la SHON totale.

**Coefficient d'emprise au sol :** voir "emprise au sol des constructions"

**Coefficient d'occupation du sol (COS) :** le COS est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport entre la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain et la surface de ce terrain.

**Commerce :** cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie plus haut). Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres que commerces (entrepôt, artisanat, activités, bureaux, ...) ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la SHON totale.

**Construction :** l'appellation "construction" est limitée aux bâtiments dont la destination est réglementée à l'article R123-9 du code de l'Urbanisme, soit, aux bâtiments d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, commerciaux, artisanaux, industriels, d'exploitation agricole ou

forestière, d'entrepôt, aux bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'à leurs annexes. Les murs écran font pleinement partie du volume de la construction et sont soumis aux règles de hauteur.

**Construction annexe de l'habitat** : sont considérées comme constructions annexes, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, ateliers, locaux poubelles... (voir aussi "habitat")

**Construction annexe aux autres destinations (autre qu'habitat)** : sont considérées comme constructions annexes, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, garages, locaux vélos, locaux poubelles, local de surveillance...

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

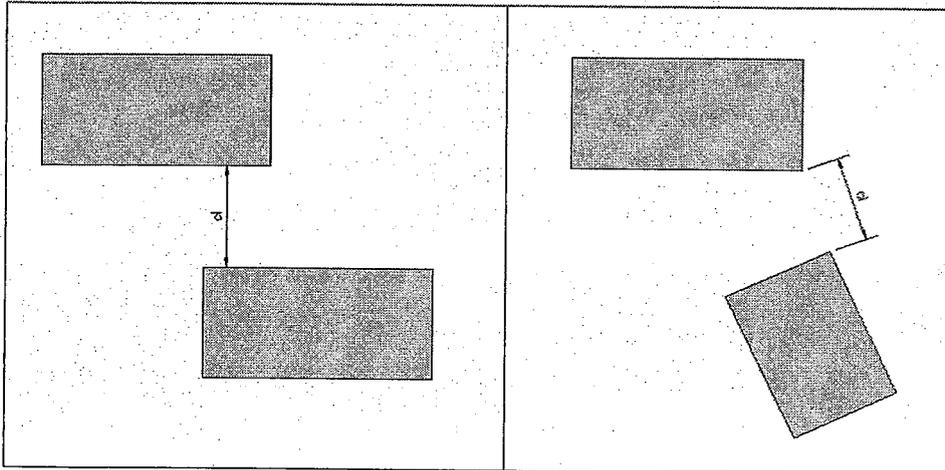
- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

**Contiguïté** : état de deux choses qui se touchent

**Distance entre deux constructions** : la distance entre deux constructions implantées sur une même propriété correspond à la distance mesurée entre les deux points les plus proches des constructions (saillies de type balcons, coursives et terrasses de plus de 0,80 mètre par rapport au nu

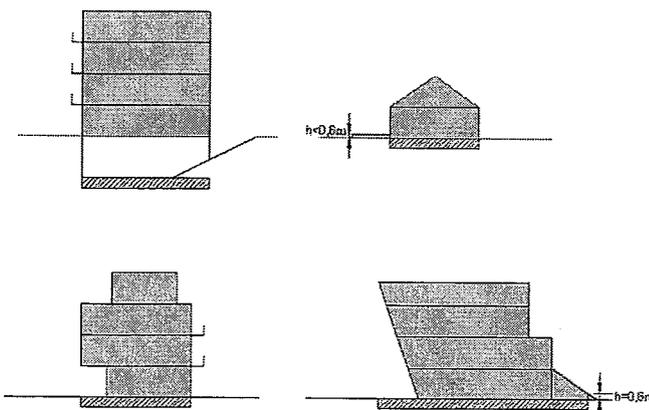
de la façade inclus). L'article 8 du règlement de zone s'applique également en cas d'une ou plusieurs constructions présentant des vis-à-vis (voir définition de "vis-à-vis"). Les saillies d'au plus 0,80 mètres de débord par rapport au nu de la façade sont donc considérées comme assimilables au nu de la façade.

vues en plan :



**Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale :** en application de l'article L.123-1 §8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique). Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité. Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en oeuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable. Les emplacements réservés pour espaces verts, équipements et ouvrages publics sont recensés en annexe du PLU.

**Emprise au sol des constructions :** c'est la surface de la projection sur un plan horizontal du volume hors œuvre brut de la ou des constructions, à l'exclusion des saillies de toitures ou de façades, rapportée à la surface du terrain d'implantation et exprimée en pourcentage. Les rampes d'accès à des sous-sols, les terrasses, rampes et emmarchements d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres, les piscines et bassins de plain pied... ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.



vues en coupe

Exemples : modes de calcul de l'emprise au sol des constructions

**Emprise publique :** Constitue une emprise publique (ouvrant à l'application de l'article 6 du règlement de zone) pour l'application du présent règlement : tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, 2 roues ou automobiles, un parc ou un jardin public. Ne constituent pas une emprise publique au sens de l'application du présent règlement les éléments suivants : un cimetière, une aire close et exclusivement réservée au stationnement public ou privé, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage de sports et de loisirs.

**Entrepôt :** cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la SHON totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

**Espace Boisé Classé :** en application de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, le PLU peut classer des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignement... à conserver, protéger ou créer, qu'ils soient ou non soumis au Code forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

**Espaces libres :** cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation. Les aires et bandes plantées, voies, cheminements piétons et deux-roues, rampes d'accès à des sous-sols, aires extérieures de stationnement, rampes et emmarchements d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres, piscines et bassins de plain pied... sont considérés comme espaces libres de construction.

**Espace vert :** un espace vert désigne un espace planté d'arbres, d'arbustes, de légumes, de fleurs et / ou engazonné. Il peut être ou non en "pleine terre".

**Faitage :** ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

**Habitat :** cette destination comprend les logements individuels, logements collectifs, logements locatifs sociaux, logements de fonction, logements de gardiens, chambres de service, logements étudiants, résidences sociales, résidences non médicalisées pour personnes âgées, foyers de travailleurs... Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation lorsque la SHON d'habitation proprement dite est au moins égale à 50 % de la SHON occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

**Hauteur :**

- la **hauteur** d'une construction, d'un élément de construction, d'une clôture... se mesure verticalement à partir du sol naturel
- la **hauteur plafond (maximale)** d'une construction correspond à la hauteur mesurée depuis le sol à sa cote moyenne jusqu'au sommet de la construction (faitage ou acrotère des toitures terrasses), non comptés cheminées et conduits de ventilation et exceptions mentionnées à l'article 10.
- la **hauteur H** mentionnée aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement correspond à la hauteur de tout point de la construction dont on souhaite évaluer le recul minimum, lorsque celui-ci est conditionné à une hauteur (ex. :  $L=H/3$  ;  $L=H...$ ) (voir aussi "recul" et ses schémas explicatifs)

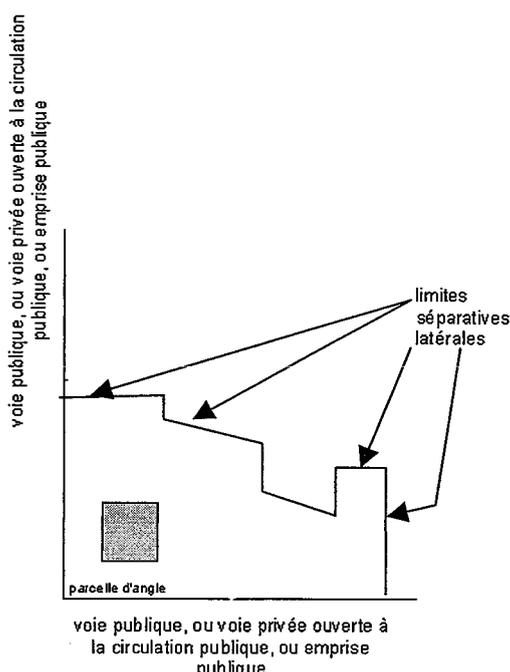
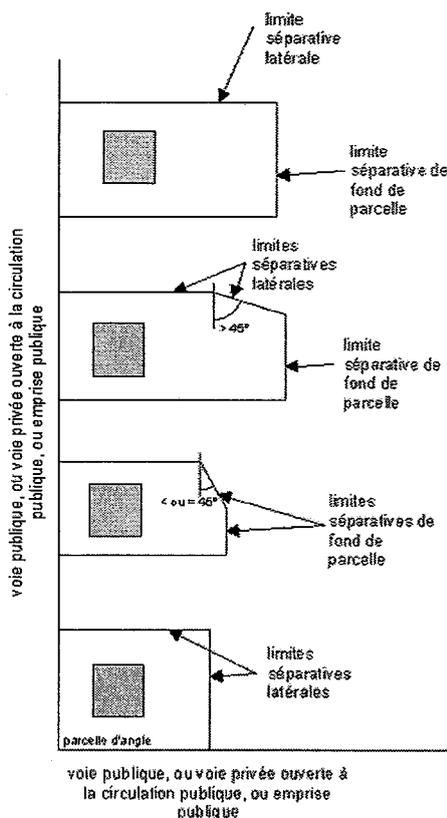
**Hébergement hôtelier, hôtel :** cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

**Industrie :** cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la SHON totale.

**Jour de souffrance :** baie ne permettant pas les vues et ne pouvant pas s'ouvrir

**Limite séparative :** c'est une limite séparant deux unités foncières. On distingue :

- **les limites séparatives de fond de parcelle :** il s'agit de limites séparatives qui n'ont aucun contact avec une voie publique, une emprise publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, qui sont situées à l'opposé de celles-ci, ou présentent un angle inférieur ou égal à  $45^\circ$  par rapport à celles-ci
- **les limites séparatives latérales :** il s'agit de limites séparatives qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, ou qui présentent un angle supérieur à  $45^\circ$  par rapport à celles-ci.



*Exemples : limites séparatives*

**Attention :** les terrains situés à l'angle de deux voies, quel que soit le cas de figure ou la configuration des limites, n'ont pas de limites de fond de parcelle, mais uniquement des limites séparatives latérales (cf. cas ci-dessus).

**Logement :** voir "habitat"

**Logement locatif social :** les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

**Mur aveugle :**

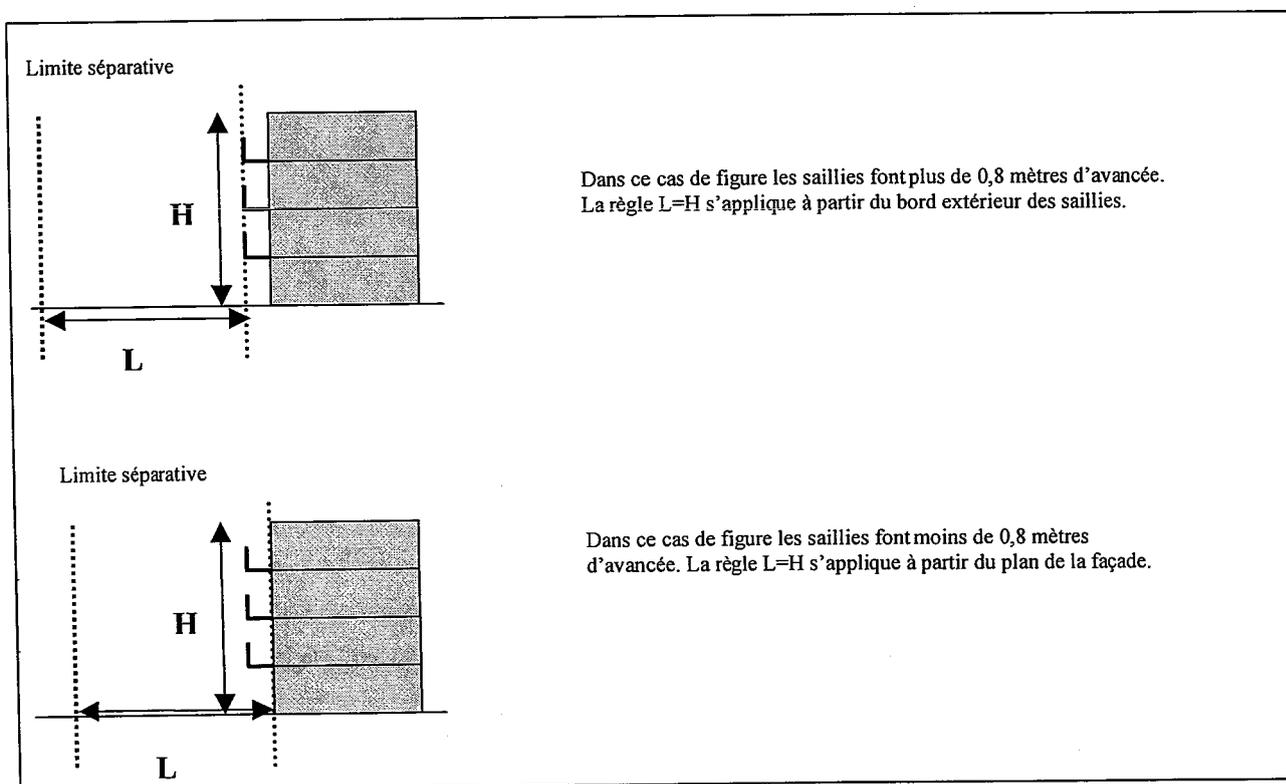
- Les façades percées de jours de souffrance ou de baies dont la hauteur d'allège est au moins égale à 1,90 mètre au-dessus du niveau intérieur du plancher fini, sont assimilées à des murs aveugles. Elles peuvent éventuellement comporter en rez-de-chaussée, des accès donnant sur un dégagement.
- Dans le cas de façade dont une partie seulement comporte des baies, on considère que la partie de façade comportant des baies se prolonge sur une longueur de façade de 2,50 mètres à compter de la dernière baie. On applique alors la règle adaptée pour chaque partie de façade en comptant la vue perpendiculairement à la baie.

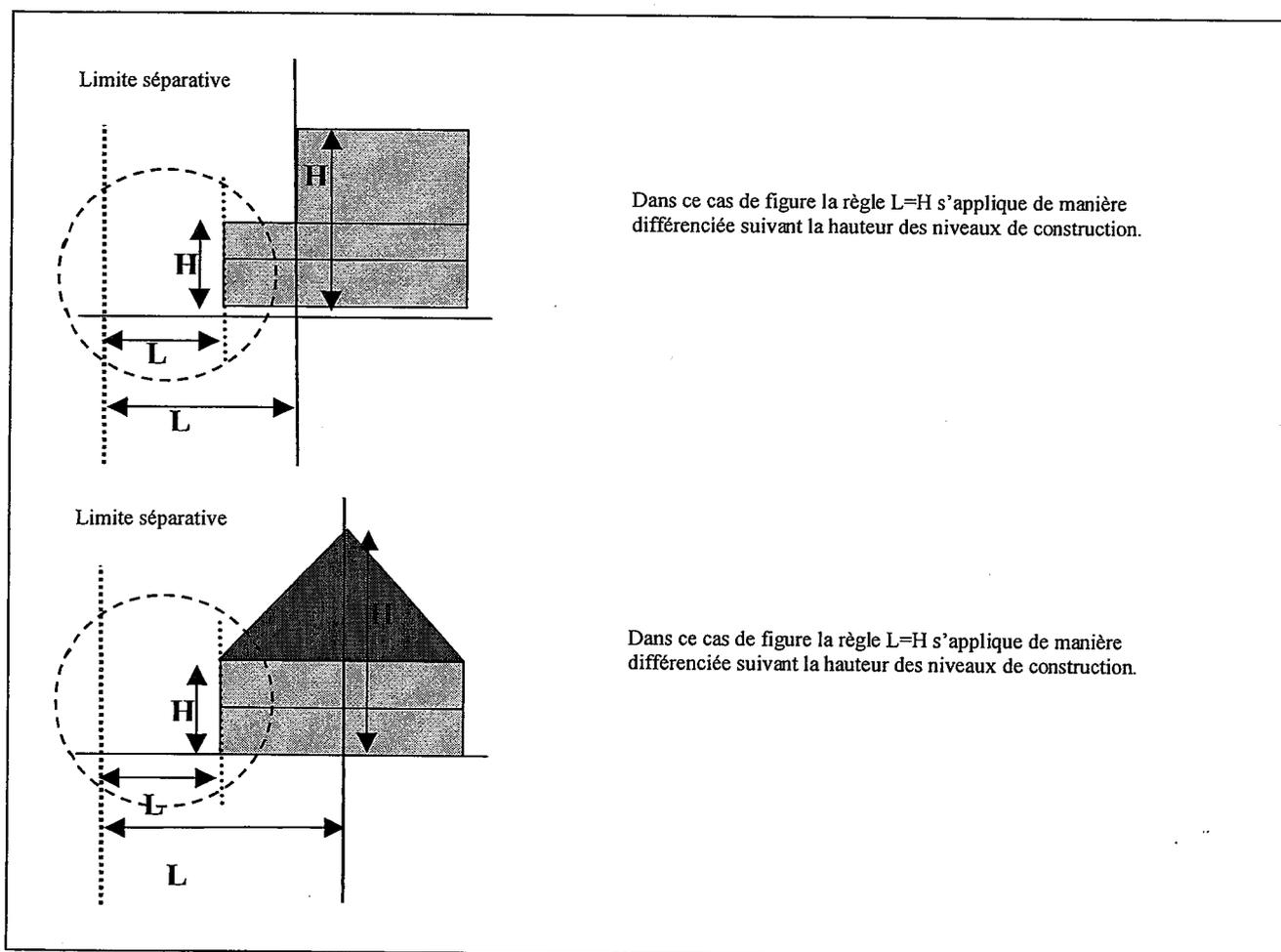
**Ouvrages Publics :** ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres, postes techniques électriques ou de gaz...

**Pleine terre :** un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

**Recul (L) :** le recul d'une construction par rapport à une limite séparative ou par rapport à une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, correspond à la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement à la façade, entre le nu de cette façade (toutefois saillies de type balcons, coursives, terrasse... de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade incluses – voir définitions « saillies ») et le point le plus proche du plan vertical formé par la limite ou par l'alignement sur la voie ou l'emprise publique. Les saillies d'au plus 0,80 mètres de débord par rapport au nu de la façade sont donc considérées comme assimilables au nu de la façade.

Le recul minimum prescrit pour tout point d'une construction, lorsqu'il est conditionné à une hauteur, se calcule en multipliant la hauteur de ce point par un coefficient. (voir aussi "hauteur H")





**Retrait :** voir "recul"

**Saillie :** on appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le nu de façade d'une construction (modénature, balcon, gouttière, débord de toiture, bow-window, appui de fenêtre, seuils, corniches, pilastres, garde-corps, emmarchement, marquises...). Toute saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade de type balcon, terrasse, coursive... sera assimilée à une baie. Dans ce cas, les reculs seront décomptés de l'extérieur de la saillie.

**Sous-sol :** étage de locaux enterré ou semi enterré. Voir aussi « terrain naturel » en cas de création de terrasse sur un débord de sous-sol semi enterré ou dans son prolongement.

**Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) :** la SHOB d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculées à partir du nu extérieur des murs de façades et au niveau supérieur du plancher,

- y compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses,
- non compris les éléments ne constituant pas de surface de plancher, comme les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les saillies à caractère décoratif, les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès).

**Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) :** la SHON est définie par l'article L.112-1 du Code de l'urbanisme et les décrets en Conseil d'Etat s'y rapportant (notamment l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme). La SHON correspond à la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) de laquelle sont déduites :

- les surfaces des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- les surfaces des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- les surfaces des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- dans les exploitations agricoles, les surfaces des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation,
- une surface égale à 5% de la SHON affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux).

Peuvent également être déduites :

- une surface forfaitaire de 5m<sup>2</sup> par logement dans le cas de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène.
- une surface forfaitaire de 5m<sup>2</sup> par logement dans le cas de travaux nécessaires à l'aménagement et à l'amélioration de l'habitabilité des logements destinés à l'hébergement des personnes handicapées.
- la surface des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée, dans le cas de travaux visant à leur fermeture.

**Terrain** : voir "unité foncière"

**Terrain naturel** : Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi-enterré par exemple.

**Unité foncière** : une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

**Véhicule** : est considéré comme véhicule tout engin mobile motorisé qui permet de déplacer des personnes ou des charges d'un point à un autre (voitures, poids lourds, autobus, deux roues motorisés...). Sont exclus de cette appellation les deux roues non motorisés, les appareils de transport de charges manuels...

**Vis-à-vis** : état de deux choses qui se font face. On considère qu'il y a vis-à-vis lorsqu'il y a visibilité directe d'une construction à une autre, ou entre plusieurs parties d'une même construction.

**Voie privée ouverte à la circulation publique** : Voie privée ayant un usage public (non fermée à la circulation publique).