



Plan Local d'Urbanisme IV - REGLEMENT ECRIT ET SES ANNEXES

- Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26/04/2007,
- Modifié par délibération du Conseil Municipal le 24/06/2010,
- Modifié par délibération du Conseil Municipal le 31/03/2011,
- Modifié par délibération du Conseil Municipal le 29/09/2011,
- Modifié par délibération du Conseil Municipal le 09/02/2012,
- Mis en compatibilité par délibération du Conseil Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 26/09/2016,
- Mis à jour par arrêté du Président de l'Établissement Public Territorial GOSB le 20/09/2019,
- Modifié par délibération du Conseil Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 21/12/2019
- Modifié par délibération du Conseil Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 12/03/2024



Sommaire

Titre 1 : dispositions générales.	p. 3
<u>Article 1</u> Champ d'application territoriale du plan.	p. 5
<u>Article 2</u> Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols.	p. 5
<u>Article 3</u> Dispositions relatives à l'article 12, communes à toutes les zones urbaines.	p. 8
<u>Article 4</u> Dispositions relatives à l'article 4, communes à toutes les zones urbaines.	p. 11
<u>Article 5</u> - Dispositions relatives à l'article 13, communes à toutes les zones.	p.13
<u>Article 6</u> - Dispositions relatives à l'article 6, communes à toutes les zones.	p.14
<u>Article 7</u> - Dispositions relatives à l'article 7, communes à toutes les zones.	p.14
Titre 2 : dispositions générales applicables aux zones urbaines.	p. 17
Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone UA1.	p. 19
Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone UA2.	p. 31
Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone UB1.	p. 39
Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone UB2.	p. 47
Chapitre 5 : dispositions applicables à la zone UE.	p. 55
Chapitre 6 : dispositions applicables à la zone UH.	p. 65
Chapitre 7 : dispositions applicables à la zone UI.	p. 74
Chapitre 8 : dispositions applicables à la zone UZa.	p. 81
Chapitre 9 : dispositions applicables à la zone UZb.	p. 88
Titre 3 : dispositions générales applicables à la zone naturelle.	p. 97
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N.	p. 98
Titre 4 : annexes du règlement.	p. 106
Annexe 1 : Liste des définitions.	p. 109
Annexe 2 : Schémas explicatifs des règles d'implantations des constructions.	p. 121

Annexe 3 : Carte du plan local de déplacement.

p. 131

Annexe 4 : Références du modèle de clôture.

p. 135

Annexe 5 : Liste des éléments de patrimoine remarquable.

p. 139

Annexe 6 : Liste des emplacements réservés.

p. 143

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – *Champ d'application territoriale du plan*

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune.

Les projets de construction devront respecter, à compter de leur entrée en vigueur, les dispositions des plans de prévention des risques à intervenir, notamment ceux prescrits à la date d'approbation du règlement suivant.

ARTICLE 2 – *Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols.*

- 1) Les règles du Plan Local d'Urbanisme, se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-14, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables
- 2) L'article L.123-5 du Code de l'urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de P.L.U. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou découlant du titre V du présent règlement concernant notamment :
Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au P.L.U.
- 4) En application de la loi L-2000-614 du 5 juillet 2000, Gentilly, comme toute commune urbaine de plus de 5 000 habitants, est tenue de participer à l'accueil des Gens du Voyage dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles. Conformément aux dispositions définies dans le schéma départemental des Gens du Voyage du Val de Marne, aujourd'hui en cours d'élaboration, et en application de la délibération n° 03.01.27 – 6/7de la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre en date du 27 janvier 2003, la commune de Gentilly devra éventuellement créer, sur l'une de ses zones urbaines, les emplacements nécessaires.

Pour les interdictions relatives à l'accueil des campeurs et caravanes figurant aux articles 1 dans différentes zones, le règlement ne s'applique pas à l'aire d'accueil des Gens du Voyage. Seules les zones N et NE ne prévoient pas d'exception relative à l'accueil de Gens du voyage.

ARTICLE 3 - *Dispositions relatives à l'article 12, communes à toutes les zones urbaines***1 - Dispositions générales.**

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

Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment) les aires de stationnement devront être réalisées en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

2 - Normes de stationnement automobile

On retiendra une surface moyenne de 25 m² par véhicule particulier dégagement compris, pour le calcul des aires de stationnement.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement prévu au tableau ci-après, conformément au PLD approuvé par la CAVB par la délibération du 24 avril 2006. Le plan des secteurs 1 et 2 figure en annexe 3 du règlement.

Les ratios sont appliqués par tranches complètes et non par tranches entamées

En application des articles L. 151-34 et suivants du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5 nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Type de construction	Secteur 1	Secteur 2
<i>Logements collectifs</i>	CAS n° 1 : 1 place pour 100m ² de SDP si les places sont non attribuées en parking collectif	
	CAS n°2 : Sinon, 1 place par logement de 4 pièces ou moins et 2 places par logement de 5 pièces	
<i>Logements individuels</i>	1 place de stationnement par logement jusqu'à concurrence de 120 m ² de surface de plancher. Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche complète de 100 m ² SDP.	
<i>Equipements tertiaires / bureaux</i>	1 place maximum pour 90m ² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante 1 place maximum pour 70m ² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante	
<i>Activités industrielles et artisanales</i>	Pour les établissements < à 250m ² de SDP, pas d'obligation de création de place de stationnement.	
	Si >250m ² de SDP : 15% minimum et 25% maximum de la SDP en places de stationnement et obligation de prévoir un emplacement pour le chargement / déchargement	Si >250m ² de SDP : 25% minimum et 30% maximum de la SDP en places de stationnement et obligation de prévoir un emplacement pour le chargement / déchargement
<i>Activités commerciales</i>	Pour les établissements < à 250 m ² de la SDP, pas d'obligation en création de place de stationnement	
	Entre 250 et 1000m ² de surface de vente, 15% minimum et 25% maximum de la SDP avec obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement et manutention	Entre 250 et 1000m ² de surface de vente, 25% minimum et 30% maximum de la SDP avec obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement et manutention
<i>Grands magasins</i>	1000 m ² de surface de vente ; obligation de prévoir un espace pour chargement / déchargement et manutention. Besoin de stationnement à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en Transports en Commun	

Outre, le respect des quotas ci-dessus, des emplacements nécessaires pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique, devront être réalisés pour tous les établissements dont la SDP est supérieure à 1.500 m².

Sur les parcelles comportant de l'habitat collectif une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service, pourra être exigée - L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

- La distribution des aires de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 3,50 m de longueur.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du nombre de places de stationnement exigé, 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 (dans la limite de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Les aires de stationnement situées en surface devront dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en « evergreen » de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

En ce qui concerne Etablissements d'hébergement pour personnes âgées et les résidences étudiantes le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Pour les hôtels, une place de stationnement devra être créée pour 5 chambres, ainsi qu'une aire de stationnement pour autocar à l'intérieur de l'emprise pour les hôtels dont la capacité est supérieure à 50 chambres.

Cas particulier : Pour les restructurations, extensions, reconstructions, aménagements, constructions sur des sites tertiaires existants à la date d'approbation de la présente modification et situés à plus de 300 m des gares, la norme de stationnement maximale est portée à 50% de la SDP.

3 – Normes de stationnement des cycles

Type de construction	Normes
Logements	<ul style="list-style-type: none"> • au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales • au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
Equipements tertiaires / bureaux	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m².

Activités industrielles et artisanales	<ul style="list-style-type: none"> Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²
Activités commerciales	Minimum de 0.5% de la SDP Localisation des parcs à proximité immédiate de(s) l'entrée(s) principale(s)
Grands magasins	<ul style="list-style-type: none"> Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²
Etablissements publics	<ul style="list-style-type: none"> La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs. Pour les établissements scolaires, au moins une place pour 8 à 12 élèves

Source : agglomération du Val de Bièvre

ARTICLE 4 - Dispositions relatives à l'article 4, communes à toutes les zones.

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il devra en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Pour l'ensemble des dispositions de cet article, se référer au Schéma d'Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre approuvé le 20 novembre 2006 (voir annexes techniques).

4-1 Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Assainissement :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée ou le cas échéant à la réglementation des installations classées. L'ensemble des dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre devra être respecté (voir règlement en pièce jointe en annexe).

Type de réseaux :

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

Écoulement des eaux usées :

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif.

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.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouage - déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques (exemple : rejets industriels...) doivent être soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

Écoulement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il faudra en règles générales faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées. Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut ou d'entretien.

ARTICLE 5 - Dispositions relatives à l'article 13, communes à toutes les zones.

Des espaces paysagers d'usage collectif ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Les espaces paysagers d'usage collectif doivent conserver leur aspect naturel et végétal : les plantations existantes doivent être maintenues. Le caractère perméable de la zone doit être préservé. Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis :

Les travaux d'amélioration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes ;

Les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu.

Un **espace paysager de la rue du Petit Bois à protéger** a été identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit d'un site à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Cet espace paysager doit conserver son aspect naturel et végétal : les plantations arborées existantes doivent être maintenues. Le caractère perméable de la zone doit être préservé. Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics sportifs dans la limite de 10 % de la superficie de l'espace paysager.

Des « espaces verts à protéger » ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151- 23 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Les espaces verts à protéger doivent conserver leur aspect naturel et végétal : les plantations existantes doivent être maintenues. Le caractère perméable de la zone doit être préservé. Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis :

- les travaux d'amélioration et le changement de destination des constructions existantes ;
- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite d'un total de 20 m² d'emprise au sol de l'unité foncière à compter de la date d'application du présent règlement,
- une construction annexe
- les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,40 m de large, à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Sur les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à son développement. Ainsi dans un rayon de 3 mètres autour des arbres repérés au plan, il est interdit d'implanter une construction.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes ou emplacements d'arbres existants. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation par un arbre de même essence ou de développement équivalent.

Sur les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

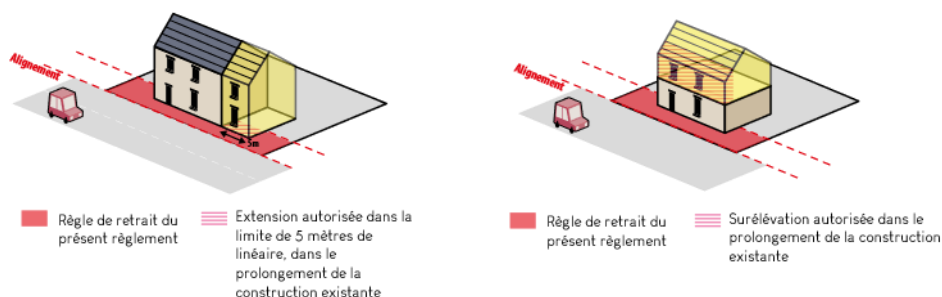
Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant. Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation par un arbre de même essence ou de développement équivalent.

ARTICLE 6 - Dispositions relatives à l'article 6, communes à toutes les zones.

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les façades ou parties de façades des constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'alignements repérés sur le document graphique ni dans la marge de recul depuis la Bièvre

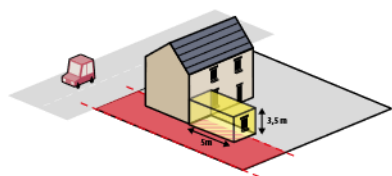
**ARTICLE 7 - Dispositions relatives à l'article 7, communes à toutes les zones.**

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les façades ou parties de façades des constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

L'extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

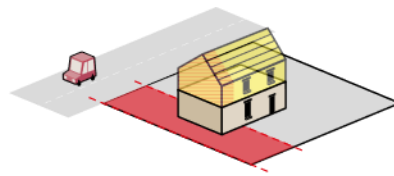
Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'alignements repérés sur le document graphique ni dans la marge de recul depuis la Bièvre.



■ Règle de retrait du présent règlement

▨ Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



■ Règle de retrait du présent règlement

▨ Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est composée de tissus denses de centre ville, de vallée et de grands axes urbains, à développer.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA1

CARACTERE DE LA ZONE

Sur le territoire de la commune de Gentilly, la zone UA comprend deux sous secteurs, UA1 et UA2, dont certaines règles diffèrent. La zone UA1 est composée de tissus denses de centre ville et de vallée de la Bièvre, accueillant une diversité de fonctions et d'architectures. Le détail des caractéristiques de la zone est exposé dans la partie II chapitre 2 du rapport de présentation.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions à usage industriel qui présentent un risque de nuisance ou de pollution rendant leur présence totalement incompatible avec l'habitat : établissement soumis à autorisation classés type SEVESO, etc.
- 1.2 Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (dépôts de matériels et citernes, casses autos, etc.), sauf celles correspondant aux besoins des habitants de la zone.
- 1.3 Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés.
Les constructions à usage agricole.
- 1.4 Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-1 à R.443-5-3 du Code de l'Urbanisme, sauf application de l'article 2 alinéa 4 du chapitre I du règlement.
- 1.5 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens des articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.6 Les habitations légères de loisirs au sens des articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.7 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.8 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.9 Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux,

1.10 Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente.

1.11 Le long des axes commerciaux délimités au document graphique, et exception faite pour les accès, dessertes, stationnement des vélos et poussettes et circulations intérieures des bâtiments, ainsi que pour les équipements publics dans leur ensemble, toute occupation ou utilisation du sol des rez-de-chaussée des constructions à un autre usage que le commerce, l'artisanat ou les services d'intérêt collectif.

1.12 Le long de ces axes commerciaux, tous changements de destination des locaux commerciaux, artisanaux ou de services d'intérêt collectif en une autre destination est interdit. Mais, le long de ces axes, le changement entre ces trois destinations est autorisé.

ARTICLE UA1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Toutes installations et équipements tels que : garages, parkings, stations-service, chaufferies, dépôts d'hydrocarbures, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.

2.2 Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.

2.3 L'aménagement des établissements existants interdits aux termes de l'article UA1-1 dans la mesure où il tend à diminuer les nuisances.

2.4 Les activités artisanales même classées, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec l'environnement du point de vue des nuisances.

2.5 D'une manière générale, tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol visant à renforcer le caractère urbain et le développement commercial de la zone.

2.6 Le long des axes commerciaux délimités au document graphique, les rez-de-chaussée des constructions neuves doivent être destinés à des activités commerciales ou artisanales, ou cafés, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-dessus.

2.7 Au sein des périmètres d'attente de projet d'aménagement global repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme établis pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes inférieures à 9 m² de surface de plancher

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA1-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 – Accès général :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3.2 – Accès P.M.R. :

Pour les constructions neuves, les accès doivent être aménagés pour permettre l'accès des personnes à mobilité réduite. Les travaux sur les constructions existantes doivent tendre à cet objectif.

3.3 – Accès particuliers :

Les accès particuliers doivent :

- avoir au moins 3,50 m de largeur,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

Dans le cas d'une opération de plus de 2 logements, les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique, devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès directs sur la voie.

ARTICLE UA1-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se référer au titre I article 4 du règlement, concernant les dispositions générales

ARTICLE UA1-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UA1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 L'écart avec l'alignement opposé devra respecter une règle de prospect $H = L$. L'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes (sur la parcelle ou les parcelles voisines) peut être imposée.

[Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

6.2 Les saillies sur le domaine public sont interdites.

6.3 Les modénatures (dépassement de construction sur l'alignement de moins de 30 cm) ne sont pas considérées comme saillies.

Les règles ci-dessus sont exprimées sous forme de graphique à l'annexe 2 du présent règlement.

6.4 La pose d'isolation thermique extérieure sur des immeubles existants n'est pas considérée comme une saillie, sous réserve que son épaisseur soit inférieure ou égale à 15 cm.

6.5 Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

6.6 Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade à l'alignement supérieure à 45 m. Au-delà de cette distance, le bâtiment doit faire l'objet d'un fractionnement du rythme de la façade, en prenant au moins une des formes suivantes :

1. Une césure prenant la forme d'un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement et d'une longueur de :
 - 8 m lorsque l'une des parties des façades en vis-à-vis comporte des baies principales,
 - 6 m lorsqu'aucune des parties des façades en vis-à-vis ne comporte de baies principales.
2. Une césure sur la totalité de la hauteur du bâtiment prenant la forme d'un retrait de :
 - 8 m lorsque l'un des bâtiments comporte des baies principales
 - 6 m lorsqu'aucun bâtiment ne comporte de baies principales
3. Une césure partielle prenant la forme d'une percée de 6 mètres minimum de hauteur par rapport au terrain naturel (type porche) et d'une largeur de :
 - 8 m lorsque l'une des parties des façades en vis-à-vis comporte des baies principales
 - 6 m lorsqu'aucune des parties des façades en vis-à-vis ne comporte de baies principales

Pour les cas 1 et 2, les balcons ou avancées structurelles autres que des éléments ponctuels de type modénatures, casquettes, marquises devront respecter les obligations de retrait.

REGLES PARTICULIERES

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation sauf celles identifiées sur le plan de zonage. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.7 Lorsque le plan de zonage impose une règle d'implantation particulière, celle-ci se substitue aux règles d'implantation ci-dessus qui ne sont alors plus applicables.

6.8. Le long de la Bièvre : toute construction devra respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe de la Bièvre. Par rapport à l'axe de la Bièvre, les bâtiments devront au maximum être implantés de telle façon que les espaces libres traités en espaces verts devront se situer côté Bièvre conformément à l'article 9.3. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

ARTICLE UA1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE

7.1 Implantation des constructions, façades ou parties de façades des constructions par rapport aux limites latérales joignant l'alignement :

7.1.1 L'implantation des constructions, des façades ou parties de façades des constructions pourra se faire soit en limite séparative, soit en retrait. Dans ce cas, le retrait devra respecter une règle de prospect avec $L = H$ en cas de baies principales, et $L = \frac{1}{2} H$ en cas de baies secondaires ou d'absence de baie. En cas de baies principales, un écart de 8 m minimum devra être respecté entre les constructions. Cet écart minimal sera de 4 m en cas de baies secondaires ou d'absence de baie. Toutefois, il pourra être mis en œuvre les dispositions de l'article 7.4.

7.1.2 Dans tous les cas où un bâtiment voisin en bon état, d'une hauteur au moins égale à R+1, comporte un mur pignon implanté sur la limite latérale, le bâtiment projeté doit obligatoirement être implanté sur la limite latérale.

Les règles ci-dessus sont exprimées sous forme de graphique à l'annexe 2 du présent règlement.

7.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle :

Les constructions devront s'écarter des limites de fond de parcelle en respectant les retraits fixés à l'article 7-1.

7.3 Toutefois pourront être implantées en limite de fond de parcelle :

7.3.1 Les constructions d'annexes dont la hauteur est inférieure à 2,6 m ou à 3,50 m en cas d'une construction à usage d'activité.

7.3.2 Les constructions qui s'adossent à un bâtiment voisin en bon état implanté sur la limite de fond de parcelle et à condition de ne pas en dépasser les dimensions.

7.4 Cours communes :

7.4.1 Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes dans les conditions définies aux articles L 451-1 et R 451-1 et s. du code de l'urbanisme.

7.4.2 L'édification des constructions en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UA1-8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété).

7.4.3 Les « cours communes » ainsi formées ne peuvent être séparées que par des clôtures comportant un mur bahut de 0,50 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'une claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2 m.

7.4.4 Le contrat de servitude de cour commune sera annexé à la demande de permis de construire (Article R 421-7 du code de l'urbanisme).

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

REGLE PARTICULIERE

7.5 Protection des bâtiments voisins :

Lorsqu'un bâtiment voisin est implanté à moins de 2,50 m d'une limite latérale ou de fond de parcelle dont la façade comporte une baie éclairant une pièce principale, l'implantation du bâtiment projeté pourra être imposée en retrait des dites limites en respectant les retraits de l'article UA1-7.1.

ARTICLE UA1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré, avec un minimum de 4 m, y compris dans le cas de baies secondaires. Dans le cas où la façade est percée de baies principales, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 8 m.

8.2 Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade sera prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.

8.3 Entre deux bâtiments de hauteurs différentes, le prospect pourra être calculé seulement par rapport au bâtiment le moins élevé si celui-ci est implanté au Sud par rapport au bâtiment le plus élevé, ou dans le quadrant SO – SE.

8.4 Cette règle s'applique réciproquement pour les façades se faisant face sur une même propriété.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

ARTICLE UA1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

9.2 En cas d'amélioration des constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70%.

REGLE PARTICULIERE

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

9.3 Le long de la Bièvre : tous les espaces libres des opérations ayant une façade le long de la Bièvre devront se situer au maximum entre cette façade et la Bièvre.

ARTICLE UA1.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est de 21 m calculés à partir du terrain naturel avant travaux.

10.2 En cas de rez-de-chaussée destinés à des activités commerciales ou artisanales ou des établissements publics ou d'intérêt collectif sur au moins 50% de la superficie du rez-de-chaussée de la construction, la hauteur maximale des constructions est portée à 22,50 m et la hauteur minimum sous dalle du rez-de-chaussée commercial est fixée à 4 mètres.

10.3 La hauteur maximum autorisée est majorée de 1,50 m chaque fois que sont installés en toiture des équipements qui remplissent des critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable (au sens de l'article L128-1 du code de l'urbanisme), ou qui comportent des équipements de récupération, traitement et réusage externe ou interne des eaux de pluie (pour les équipements et dans les conditions d'usage, d'installation, d'entretien et de surveillance autorisés par la loi ou par l'avis des autorités sanitaires compétentes).

10.4 En cas de cumul des deux majorations, un retrait de 3 m par rapport à la façade pourra être imposé au dernier niveau. Les règles ci-dessus sont exprimées sous forme de graphique à l'annexe 2 du présent règlement.

REGLES PARTICULIERES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

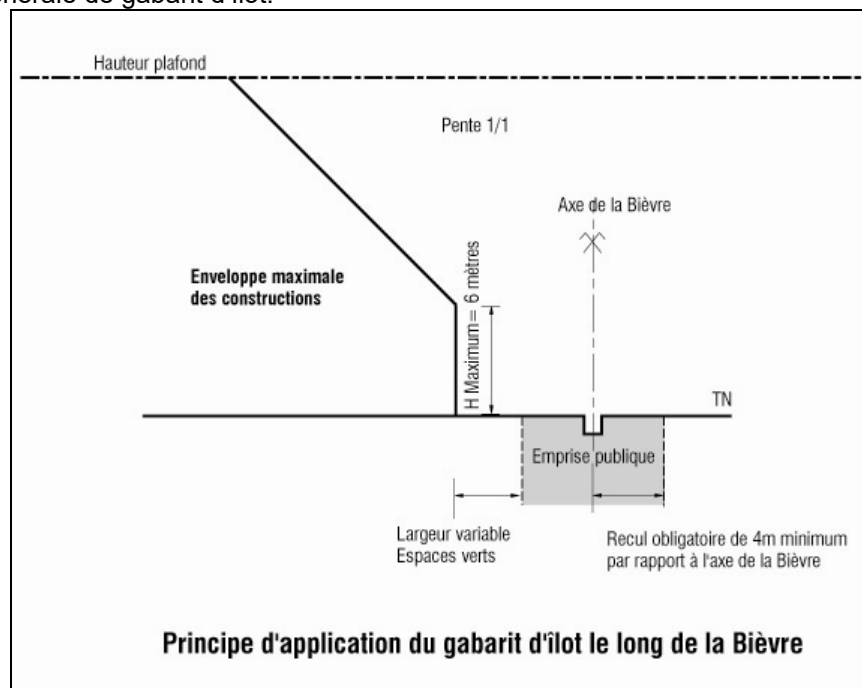
10.5 Lorsque le plan des hauteurs impose un plafond, ce dernier se substitue aux règles ci-dessus. Pour l'application de cette disposition, les bâtiments existants non conformes peuvent faire l'objet d'évolutions, sous réserve que celles-ci ne conduisent pas à l'ajout d'un niveau supplémentaire et dans la limite de la hauteur maximale du bâtiment existant, comptée du terrain naturel au faitage ou au sommet de l'acrotère.

10.7 Le long de la Bièvre :

Toute construction devra respecter une marge de reculement de 6 m par rapport à l'axe de la Bièvre, telle que définie à l'article 6 du présent règlement. (Croquis ci-dessous) La hauteur des constructions situées en bordure de Bièvre est limitée à R+1 (soit 6 m)

L'oblique de pente permettant de définir la ligne brisée du gabarit d'îlot (cf. Titre IV – Annexe 1- définitions- Gabarit d'îlot) sera déterminée par la pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et aura son point d'attache au point haut de la hauteur « H » de la verticale du gabarit d'îlot.

Cette disposition spécifique ne sera pas applicable quand l'emprise de la Bièvre se cumule à une emprise publique de voirie ou d'espace public. Dans ce cas particulier, on appliquera la règle générale de gabarit d'îlot.



ARTICLE UA1-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS ET SITES

REGLE GENERALE

11.1 Tous les murs de façade, y compris ceux des bâtiments annexes, visibles ou non des voies publiques ou privées, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront donner des garanties de bonne conservation.

L'article R-111-21 du code de l'urbanisme devra être respecté.

11.2 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer y compris parpaings et briques creuses etc. est interdit. Le verre réfléchissant en façade est interdit.

11.3 Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.4 Les coloris des bâtiments devront s'adapter à l'environnement.

Rappel : obligation est faite à tout propriétaire d'un immeuble compris dans le rayon de protection de 500 m d'un monument historique classé ou inscrit de solliciter l'autorisation de l'administration pour tous travaux de rénovation, réhabilitation ou toute nouvelle construction.

11.5 Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum en particulier pour les toitures visibles depuis les coteaux. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

11.6 Il sera porté une attention particulière à l'aspect des constructions vues depuis le domaine public, en vision proche et lointaine, notamment par le positionnement des mâts supports d'antennes, la bonne intégration des édicules techniques aux volumes bâtis existants, ou à défaut leur adossement aux émergences existantes en terrasse. On s'inspirera notamment de la charte des antennes relais de téléphonie mobile dans le Département du Val de Marne.

Les édicules et installations techniques doivent, sauf impossibilité technique justifiée, être intégrés dans le volume de la construction et à défaut, être positionnés de préférence dans les parties centrales des constructions et faire l'objet d'un traitement permettant de les dissimuler au maximum. Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques implantées en toiture devront faire l'objet d'une intégration architecturale, à la fois par la limitation des saillies, par le positionnement et par les teintes.

11.7 En outre, tous les équipements installés en toiture en vue de l'utilisation des énergies renouvelables ne devront pas, dans la mesure du possible, présenter de saillie par rapport à la ligne de la toiture.

11.8 Toutes les toitures terrasses inaccessibles devront être végétalisées. Les toitures terrasses accessibles devront présenter un aménagement paysager végétal.

L'installation de stationnement en toiture est possible, à condition que ce soit au niveau du sol.

11.9 Les clôtures à l'alignement des voies et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci auront des caractéristiques propres au secteur et au site. Elles ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur. Elles devront être ajourées sur au moins 50 % de leur surface. La réalisation de murs bahuts est autorisée.

11.10 Les clôtures sur limites séparatives ne pourront également pas excéder 2,00 m de hauteur. En cas de différence de niveau entre les terrains, il pourra être tenu compte du terrain naturel le plus élevé, les murs de soutènement ne constituant pas des clôtures.

11.11 Les isolations thermiques extérieures doivent permettre de conserver la qualité architecturale des façades. Les matériaux et les techniques mises en œuvre doivent être compatibles avec les maçonneries existantes et ne pas porter atteinte au paysage urbain.

REGLES PARTICULIERES

11.12 Le long de la Bièvre, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m. Elles devront être ajourées sur la totalité de leur hauteur. Les clôtures devront s'inspirer du modèle de clôture qui figure à l'annexe 4 du présent règlement

11.13 Le long de la Bièvre, toutes les constructions devront présenter des façades comportant des ouvertures éclairant des pièces principales. Les murs pignons et les façades ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales sont interdits.

11.14 Clôtures : en cas de besoins particuliers en matière de sécurité des entreprises et des équipements publics, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,60 m. Elles devront être ajourées sur au moins 50% de leur surface.

EXCEPTION

11.15 Les bâtiments remarquables, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme et répertoriés à l'annexe 5 du présent règlement, devront faire l'objet de précautions particulières, s'ils sont l'objet d'une réhabilitation ou de modifications : la restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur(s) époque(s), sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

ARTICLE UA1-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer au titre I article 3 du règlement, concernant les dispositions générales

ARTICLE UA1-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

REGLE GENERALE

13.1 Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre et 10% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traité en coefficient de biotope.

Dans le cas d'un supplément de Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) pour amélioration des constructions existantes, fixé à l'article 9.2, 30% de la surface du terrain devront être obligatoirement traités en espaces verts de pleine terre.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméables.

13.2 Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par un nombre d'arbres égal et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus. Pour en juger le plan de masse devra faire figurer les arbres existants conformément à l'art. R 421-2 du code de l'urbanisme.

13.3 Pour les parcelles de moins de 150 m², 10% de la surface peut être consacrée à une place de stationnement en evergreen, ou à une terrasse en rez-de-jardin. Cette surface est comptabilisée dans la surface d'espaces verts.

13.4 Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées en pleine terre.

13.5 Les dalles de couverture des parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.

13.6 Sur les dalles en parties aériennes (stationnement, terrasses...), les plantations doivent être installées sur au moins 30 cm de terre végétale et 50 cm pour un arbre à moyen développement.

13.7 La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus). Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination de commerce.

13.8 Les aires de stationnement non couvertes devront être organisées de manière paysagère avec un arbre à moyen développement pour 4 places.

13.9 Il sera exigé au minimum 1 arbre à grand développement par 100 m² de surface d'espace libre.

REGLE PARTICULIERE

13.11 Le long de la Bièvre : Les espaces libres le long de la Bièvre devront être traités en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA2 est composée de tissus en voie de densification le long des grands axes urbains en limite de ville, avenue Paul Vaillant Couturier et rue Gabriel Péri. Le détail des caractéristiques de la zone est exposé dans la partie II chapitre 2 du rapport de présentation.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA2-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

REGLE GENERALE

Sont interdits :

- 1.1** Les constructions à usage industriel qui présentent un risque de nuisance ou de pollution rendant leur présence totalement incompatible avec l'habitat : établissement soumis à autorisation classés type SEVESO, etc.
- 1.2** Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (dépôts de matériels et citernes, casses autos, etc.), sauf celles correspondant aux besoins des habitants de la zone,
- 1.3** Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés,
- 1.4** Les constructions à usage agricole,
- 1.5** Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-1 à R.443-5-3 du Code de l'Urbanisme
- 1.6** Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens des articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.7** Les habitations légères de loisirs au sens des articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.8** Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- 1.9** L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.10** Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux,
- 1.11** Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente

REGLE PARTICULIERE

1.12 Dans les secteurs UA2p et pendant une période au plus égale à 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement, aucun m² de SHOB ne peut être autorisé en l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Ne sont toutefois, pas interdits dans ces secteurs les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

ARTICLE UA2-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Toutes installations et équipements tels que : garages, parkings, stations-service, chaufferies, dépôts d'hydrocarbures, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.

2.2 Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

2.3 L'aménagement des établissements existants interdits aux termes de l'article UA2-1 dans la mesure où il tend à diminuer les nuisances.

2.4 Les activités artisanales même classées, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec l'environnement du point de vue des nuisances.

2.5 D'une manière générale, tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol visant à renforcer le caractère urbain et le développement commercial de la zone.

2.6 Au sein des périmètres d'attente de projet d'aménagement global repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme établis pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes inférieures à 9 m² de surface de plancher.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UA2-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1 – Accès général :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3.2 – Accès P.M.R. :

Pour les constructions neuves, les accès doivent être aménagés pour permettre l'accès des personnes à mobilité réduite. Les travaux sur les constructions existantes doivent tendre à cet objectif.

3.3 - Les accès particuliers doivent :

- avoir au moins 3,50 m de largeur,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

ARTICLE UA2-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se référer au titre I article 4 du règlement, concernant les dispositions générales

ARTICLE UA2-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UA2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté des voies.

6.2 - Les saillies sur le domaine public sont interdites.

6.3 - Les modénatures (dépassement de construction sur l'alignement de moins de 30 cm) ne sont pas considérées comme saillies. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

6.4 La pose d'isolation thermique extérieure sur des immeubles existants n'est pas considérée comme une saillie, sous réserve que son épaisseur soit inférieure ou égale à 15 cm.

6.5 Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

6.6 Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade à l'alignement supérieure à 45 m. Au-delà de cette distance, le bâtiment doit faire l'objet d'un fractionnement du rythme de la façade, en prenant au moins une des formes suivantes :

1. Une césure prenant la forme d'un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement et d'une longueur de :
 - 8 m lorsque l'une des parties des façades en vis-à-vis comporte des baies principales
 - 6 m lorsqu'aucune des parties des façades en vis-à-vis ne comporte de baies principales
2. Une césure sur la totalité de la hauteur du bâtiment prenant la forme d'un retrait de :
 - 8 m lorsque l'un des bâtiments comporte des baies principales
 - 6 m lorsqu'aucun bâtiment ne comporte de baies principales
3. Une césure partielle prenant la forme d'une percée de 6 mètres minimum de hauteur par rapport au terrain naturel (type porche) et d'une largeur de :
 - 8 m lorsque l'une des parties des façades en vis-à-vis comporte des baies principales
 - 6 m lorsqu'aucune des parties des façades en vis-à-vis ne comporte de baies principales

Pour les cas 1 et 2, les balcons ou avancées structurelles autres que des éléments ponctuels de type modénatures, casquettes, marquises devront respecter les obligations de retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation sauf celles identifiées sur le plan de zonage.

ARTICLE UA2-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans une bande de 15 m à compter de l'alignement existant ou futur des voies :
Les constructions devront être implantées sur les limites latérales.

7.1.1 Le ou les deux derniers niveaux en attique des constructions pourront être implantés en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait sera calculé conformément aux règles fixées au 7.2. Le point bas de référence pour le calcul de la hauteur correspondra alors au niveau de la dernière toiture implantée en limite séparative.

7.1.2 Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone UB1 et UB2, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 mètres. Ce retrait devra être obligatoirement végétalisé et planté.

7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà d'une bande de 15 m à compter de l'alignement existant ou futur des voies :
Au delà de la bande de 15 m définie à l'alinéa précédent, l'implantation des constructions en limite est interdite. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]
Dans ce cas, le retrait des constructions, façades ou parties de façade devra respecter une règle de prospect avec $L = H$ en cas de baies principales, et $L = \frac{1}{2} H$ en cas de baies secondaires ou d'absence de baies. En cas de baies principales, un écart de 8 m minimum devra être respecté. Cet écart minimal sera de 4 m en cas de baies secondaires ou d'absence de baies.

7.3 Toutefois pourront être implantées au delà de cette bande et sur les limites séparatives :

Les constructions qui s'adosent à un bâtiment voisin en bon état implanté sur la limite de fond de parcelle et à condition de ne pas en dépasser les dimensions.

7.4 Cours communes :

7.4.1 Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes dans les conditions définies aux articles L 451-1 et R 451-1 et s. du code de l'urbanisme.

7.4.2 L'édification des constructions en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UA2-8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété).

7.4.3 Les « cours communes » ainsi formées ne peuvent être séparées que par des clôtures comportant un mur bahut de 0,50 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'une claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2 mètres.

7.4.4 Le contrat de servitude de cour commune sera annexé à la demande de permis de construire (Article R 421-7 du code de l'urbanisme).

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

ARTICLE UA2-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré, avec un minimum de 4m en cas de baie secondaires. Dans le cas où la façade est percée de baies principales, la distance ne pourra être inférieure à la distance qui fait face à ces baies avec un minimum de 8m.

8.2 Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade sera prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.

8.3 Aucun bâtiment ne pourra excéder 45 m de linéaire de façade. Au delà, une discontinuité de 6 m minimum entre les constructions devra être respectée.

8.4 Entre deux bâtiments de hauteurs différentes, le prospect pourra être calculé seulement par rapport au bâtiment le moins élevé si celui-ci est implanté au Sud par rapport au bâtiment le plus élevé, ou dans le quadrant SO – SE.

8.5 Cette règle s'applique réciproquement pour les façades se faisant face sur une même propriété.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

ARTICLE UA2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA2.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est de 21 m (R+6) calculés à partir du terrain naturel avant travaux.

10.2 En cas de rez-de-chaussée destinés à des activités commerciales ou artisanales ou des établissements publics ou d'intérêt collectif sur au moins 50% de la superficie du rez-de-chaussée de la construction, la hauteur maximale des constructions est portée à 22,50 m et la hauteur minimum sous dalle du rez-de-chaussée commercial est fixée à 4 mètres.

10.3 La hauteur maximum autorisée est majorée de 1,50 m chaque fois que sont installés en toiture des équipements qui remplissent des critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable (au sens de l'article L128-1 du code de l'urbanisme), ou qui comportent des équipements de récupération, traitement et réusage externe ou interne des eaux de pluie (pour les équipements et dans les conditions d'usage, d'installation, d'entretien et de surveillance autorisés par la loi ou par l'avis des autorités sanitaires).

10.4 En cas de cumul des deux majorations, un retrait de 3 m par rapport à la façade pourra être imposé au dernier niveau. Les règles ci-dessus sont exprimées sous forme de graphique à l'annexe 2 du présent règlement.

REGLE PARTICULIERE

10.5 Lorsque le plan des hauteurs impose un plafond, ce dernier se substitue aux règles ci-dessus. Pour l'application de cette disposition, les bâtiments existants non conformes peuvent faire l'objet d'évolutions, sous réserve que celles-ci ne conduisent pas à l'ajout d'un niveau supplémentaire et dans la limite de la hauteur maximale du bâtiment existant, comptée du terrain naturel au faitage ou au sommet de l'acrotère.

10.6 Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone UB1 et UB2, les façades ou parties de façades des constructions situées à moins de 16 m de la limite séparative doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA2-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS ET SITES*REGLE GENERALE*

11.1 Tous les murs de façade, y compris ceux des bâtiments annexes, visibles ou non des voies publiques ou privées, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront donner des garanties de bonne conservation. L'article R111-21 du code de l'urbanisme devra être respecté.

11.2 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer y compris parpaings et briques creuses etc. est interdit. Le verre réfléchissant en façade est interdit.

11.3 Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.4 Les coloris des bâtiments devront s'adapter à l'environnement.

Rappel : Obligation est faite à tout propriétaire d'un immeuble compris dans le rayon de protection de 500 m d'un monument historique classé ou inscrit de solliciter l'autorisation de l'administration pour tous travaux de rénovation, réhabilitation ou nouvelle construction.

11.5 Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

11.6 Il sera porté une attention particulière à l'aspect des constructions vues depuis le domaine public, en vision proche et lointaine, notamment par le positionnement des mâts supports d'antennes, la bonne intégration des édicules techniques aux volumes bâtis existants, ou à défaut leur adossement aux émergences existantes en terrasse. On s'inspirera notamment de la charte des antennes relais de téléphonie mobile dans le Département du Val de Marne.

Les édicules et installations techniques doivent, sauf impossibilité technique justifiée, être intégrés dans le volume de la construction et à défaut, être positionnés de préférence dans les parties centrales des constructions et faire l'objet d'un traitement permettant de les dissimuler au maximum. Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques implantées en toiture devront faire l'objet d'une intégration architecturale, à la fois par la limitation des saillies, par le positionnement et par les teintes

11.7 En outre, tous les équipements installés en toiture en vue de l'utilisation des énergies renouvelable ne devront pas présenter de saillie par rapport à la ligne de la toiture.

11.8 Toutes les toitures terrasses inaccessibles devront être végétalisées. Les toitures terrasses accessibles devront présenter un aménagement paysager végétal.

L'installation de stationnement en toiture est possible, à condition que ce soit au niveau du sol.

11.9 Les clôtures à l'alignement des voies et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci auront des caractéristiques propres au secteur et au site. Elles ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur. Elles devront être ajourées sur au moins 50 % de leur surface. La pose de murs bahuts est autorisée.

11.10 Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2,00 m de hauteur. En cas de différence de niveau entre les terrains, il pourra être tenu compte du terrain naturel le plus élevé, les murs de soutènement ne constituant pas des clôtures.

11.11 Les isolations thermiques extérieures doivent permettre de conserver la qualité architecturale des façades. Les matériaux et les techniques mises en œuvre doivent être compatibles avec les maçonneries existantes et ne pas porter atteinte au paysage urbain.

REGLES PARTICULIERES

11.12 Clôtures : en cas de besoins particuliers en matière de sécurité des entreprises et des équipements publics, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,60 m. Elles devront être ajourées sur au moins 50% de leur surface.

11.13 Les bâtiments remarquables, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme et répertoriés à l'annexe 5 du présent règlement, devront faire l'objet de précautions particulières, s'ils sont l'objet d'une réhabilitation ou de modifications : la restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

ARTICLE UA2-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer au titre I article 3 du règlement, concernant les dispositions générales.

ARTICLE UA2-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

13.1 Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre et 10% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espaces perméables.

13.2 Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par un nombre d'arbres égal et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus. Pour en juger le plan de masse devra faire figurer les arbres existants conformément à l'art. R 421-2 du code de l'urbanisme.

13.3 Pour les parcelles de moins de 150 m², 10% de la surface peut être consacrée à une place de stationnement en evergreen, ou à une terrasse en rez-de-jardin. Cette surface est comptabilisée dans la surface d'espaces verts.

13.4 Un arbre à grand développement devra être planté par tranche de 100 m².

13.5 Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre à grand développement pour 200 m².

13.6 Les dalles de couverture des parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.

13.7 Sur les dalles en parties aériennes (stationnement, terrasses...), les plantations doivent être installées sur au moins 30 cm de terre végétale et 50 cm pour un arbre à moyen développement.

13.8 Les aires de stationnement non couvertes devront être organisées de manière paysagère avec un arbre à moyen développement pour 5 places. Sur les dalles, les plantations doivent être installées sur au moins 30 cm de terre végétale et 50 cm pour un arbre à moyen développement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UA2-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Néant

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est composée de tissus anciens à conforter ; la zone UB se divise en deux sous-secteurs UB1 et UB2 dont les règles diffèrent aux articles 6,7 et 14. Le détail des caractéristiques de la zone est exposé dans la partie II chapitre 2 du rapport de présentation.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB1 est composée de tissus anciens mixtes à conforter (tissus mixtes : composés de pavillon, petits collectifs d'habitation, immeubles de petites ou moyennes activités)

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions à usage industriel qui présentent un risque de nuisance ou de pollution rendant leur présence totalement incompatible avec l'habitat : établissement soumis à autorisation classés type SEVESO, etc.
- 1.2 Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (dépôts de matériels et citernes, casses autos, etc.), sauf celles correspondant aux besoins des habitants de la zone,
- 1.3 Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés,
- 1.4 Les constructions à usage agricole,
- 1.5 Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-1 à R.443-5-3 du Code de l'Urbanisme,
- 1.6 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens des articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.7 Les habitations légères de loisirs au sens des articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.8 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- 1.9 L'ouverture et l'exploitation de carrières,

1.10 Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux,

1.11 Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente.

ARTICLE UB1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Toutes installations et équipements tels que : garages, parkings, stations-service, chaufferies, dépôts d'hydrocarbures, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.

2.2 L'aménagement des établissements existants interdits aux termes de l'article UB1-1 dans la mesure où il tend à diminuer les nuisances.

2.3 Les activités artisanales même classées, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec l'environnement du point de vue des nuisances.

2.4 Au sein des périmètres d'attente de projet d'aménagement global repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme établis pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes inférieures à 9 m² de surface de plancher.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB1-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 – Accès général :

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.4 Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3.2 – Accès P.M.R. :

Pour les constructions neuves, les accès doivent être aménagés pour permettre l'accès des personnes à mobilité réduite. Les travaux sur les constructions existantes doivent tendre à cet objectif.

3.3 Les accès particuliers doivent :

- avoir au moins 3,50 m de largeur,

- avoir moins de 50 m de longueur,
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

ARTICLE UB1-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se référer au titre I article 4 du règlement, concernant les dispositions générales

ARTICLE UB1-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UB1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant des voies ou projeté. L'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes (sur la parcelle ou les parcelles voisines) peut être imposée.

6.2 Les saillies sur le domaine public sont interdites.

6.3 Les modénatures (dépassement de construction sur l'alignement de moins de 30 cm) ne sont pas considérées comme saillies. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

6.4 La pose d'isolation thermique extérieure sur des immeubles existants n'est pas considérée comme une saillie, sous réserve que son épaisseur soit inférieure ou égale à 15 cm.

6.5 Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 3 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

6.6 Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade à l'alignement supérieure à 20 m. Au-delà de cette distance, le bâtiment doit faire l'objet d'un fractionnement en respectant 6 m minimum entre les constructions (sans baies ou avec baies secondaires).

Les règles ci-dessus sont exprimées sous forme de graphique à l'annexe 2 du présent règlement.

REGLES PARTICULIERES

Lorsque le plan de zonage impose une règle d'implantation particulière, celle-ci se substitue aux règles d'implantation ci-dessus qui ne sont alors plus applicables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation sauf celles identifiées sur le plan de zonage.

ARTICLE UB1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*REGLE GENERALE*

7.1 L'implantation des constructions façades ou parties de façades pourra se faire soit en limite séparative, soit en retrait. Dans ce cas, le retrait devra respecter une règle de prospect avec $L=H$ en cas de baies principales, et $L= \frac{1}{2} H$ en cas de baies secondaires ou absence de baie. En cas de baies principales, un écart de 8 m minimum devra être respecté entre les constructions. Cet écart minimal sera de 4 m en cas de baies secondaires ou absence de baie. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

7.2. Cours communes :

7.2.1 Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes dans les conditions définies aux articles L 451-1 et R 451-1 et s. du code de l'urbanisme.

7.2.2 L'édification des constructions en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UB-8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété).

7.2.3 Les « cours communes » ainsi formées ne peuvent être séparées que par des clôtures comportant un mur bahut de 0,50 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'une claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2 m.

7.2.4 Le contrat de servitude de cour commune sera annexé à la demande de permis de construire (Article R 421-7 du code de l'urbanisme).

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

*EXCEPTION***7.3. Rue Lefebvre :**

7.3.1 Sur la rue Lefebvre, côté impair : pour toute parcelle dont la façade sur rue a une largeur comprise entre 15 mètres et 20 mètres, l'implantation des constructions, façades ou parties de façades des constructions devra se faire sur l'une des deux limites séparatives latérales sur un côté, et en retrait des limites sur l'autre avec un minimum de 4 m, conformément aux indications sur le document graphique général. En cas de baies principales, un écart de 8 m minimum devra être respecté entre les constructions.

7.3.2 Sur la rue Lefebvre, côté pair, l'implantation des constructions devra se faire sur les limites séparatives latérales, conformément aux indications sur le document graphique général.

[Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

ARTICLE UB1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré, avec un minimum de 4 m, en cas de baie secondaires ou absence

des baies. Dans les cas où la façade est percée de baies principales, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 8m.

8.2 Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade sera prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

ARTICLE UB1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 55% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

9.2 En cas d'amélioration des constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 65%.

ARTICLE UB1.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est de 12 m au faîtage et de 9,50 m à l'égout ou à l'acrotère, calculée à partir du terrain naturel avant travaux.

10.2 Une hauteur supérieure à 12 m peut être autorisée, mais dans la limite d'un étage supplémentaire et 15 m, si la construction projetée s'adosse de part et d'autre à des bâtiments voisins en bon état et de hauteur plus élevée.

Les règles ci-dessus sont exprimées sous forme de graphique à l'annexe 2 du présent règlement.

REGLE PARTICULIERE

10.3 Lorsque le plan des hauteurs impose un plafond, ce dernier se substitue aux règles ci-dessus. Pour l'application de cette disposition, les bâtiments existants non conformes peuvent faire l'objet d'évolutions, sous réserve que celles-ci ne conduisent pas à l'ajout d'un niveau supplémentaire et dans la limite de la hauteur maximale du bâtiment existant, comptée du terrain naturel au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB1-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS ET SITES

11.1 Tous les murs de façade, y compris ceux des bâtiments annexes, visibles ou non des voies publiques ou privées, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront donner des garanties de bonne conservation. L'article R111-21 du code de l'urbanisme devra être respecté.

11.2 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer y compris parpaings et briques creuses etc. est interdit. Le verre réfléchissant en façade est interdit.

11.3 Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.4 Les coloris des bâtiments devront s'adapter à l'environnement.

Rappel : Obligation est faite à tout propriétaire d'un immeuble compris dans le rayon de protection de 500 m d'un monument historique classé ou inscrit de solliciter l'autorisation de l'administration pour tous travaux de rénovation, réhabilitation ou toute nouvelle construction.

11.5 Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

11.6 Il sera porté une attention particulière à l'aspect des constructions vues depuis le domaine public, en vision proche et lointaine, notamment par le positionnement des mâts supports d'antennes, la bonne intégration des édicules techniques aux volumes bâtis existants, ou à défaut leur adossement aux émergences existantes en terrasse. On s'inspirera notamment de la charte des antennes relais de téléphonie mobile dans le Département du Val de Marne.

Les édicules et installations techniques doivent, sauf impossibilité technique justifiée, être intégrés dans le volume de la construction et à défaut, être positionnés de préférence dans les parties centrales des constructions et faire l'objet d'un traitement permettant de les dissimuler au maximum. Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques implantées en toiture devront faire l'objet d'une intégration architecturale, à la fois par la limitation des saillies, par le positionnement et par les teintes.

11.7 En outre, tous les équipements installés en toiture en vue de l'utilisation des énergies renouvelable ne devront pas présenter de saillie par rapport à la ligne de la toiture.

11.8 La pente des toitures sera généralement comprise entre 20° et 45°. Des pentes différentes pourront être admises, sans excéder 75°, à condition de garantir une bonne insertion dans leur environnement urbain et paysager.

11.9 Toutes les toitures terrasses inaccessibles devront être végétalisées. Les toitures terrasses accessibles devront présenter un aménagement paysager végétal.

L'installation de stationnement en toiture est possible, à condition que ce soit au niveau du sol.

11.10 Les clôtures à l'alignement des voies et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci auront des caractéristiques propres au secteur et au site. Elles ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur. Elles devront être ajourées sur au moins 50 % de leur surface. La pose de murs bahuts est autorisée.

11.11 Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2,00 m de hauteur. En cas de différence de niveau entre les terrains, il pourra être tenu compte du terrain naturel le plus élevé, les murs de soutènement ne constituant pas des clôtures.

11.12 Les-isolations thermiques extérieures doivent permettre de conserver la qualité architecturale des façades. Les matériaux et les techniques mises en œuvre doivent être compatibles avec les maçonneries existantes et ne pas porter atteinte au paysage urbain.

11.12 Les bâtiments remarquables, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme et répertoriés à l'annexe 5 du présent règlement, devront faire l'objet de précautions particulières, s'ils sont l'objet d'une réhabilitation ou de modifications : la restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

11.13 Clôtures : en cas de besoins particuliers en matière de sécurité des entreprises et des équipements publics, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,60 m. Elles devront être ajourées sur au moins 50% de leur surface.

ARTICLE UB1-12– AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer au titre I article 3 du règlement, concernant les dispositions générales

ARTICLE UB1-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

13.1 Une part de 35% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméable.

13.2 Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par un nombre d'arbres égal et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus. Pour en juger le plan de masse devra faire figurer les arbres existants conformément à l'art. R 421-2 du code de l'urbanisme.

13.3 Pour les parcelles de moins de 150m², 10% de la surface peut être consacrée à une place de stationnement en evergreen, ou à une terrasse en rez-de-jardin. Cette surface est comptabilisée dans la surface d'espaces verts.

13.4 Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées en pleine terre.

13.5 Les dalles de couverture des parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.

La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus). Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination de commerce.

13.7 Les aires de stationnement non couvertes devront être organisées de manière paysagère avec un arbre à moyen développement pour 4 places.

13.8 Sur les dalles en parties aériennes (stationnement, terrasses...), les plantations doivent être installées sur au moins 30 cm de terre végétale et 50 cm pour un arbre à moyen développement.

13.9 Il sera exigé au minimum 1 arbre à grand développement par 100 m² de surface d'espace libre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB2 est un tissu ancien, à dominante pavillonnaire, à conforter. Le détail des caractéristiques de la zone est exposé dans la partie II chapitre 2 du rapport de présentation.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB2-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions à usage industriel qui présentent un risque de nuisance ou de pollution rendant leur présence totalement incompatible avec l'habitat : établissement soumis à autorisation classés type SEVESO, etc.
- 1.2 Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (dépôts de matériels et citernes, casses autos, etc.), sauf celles correspondant aux besoins des habitants de la zone,
- 1.3 Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés,
- 1.4 Les constructions à usage agricole,
- 1.5 Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-1 à R.443-5-3 du Code de l'Urbanisme,
- 1.6 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens des articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.7 Les habitations légères de loisirs au sens des articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.8 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- 1.9 L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.10 Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux,
- 1.11 Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente,

ARTICLE UB2-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 Toutes installations et équipements tels que : garages, parkings, stations-service, chaufferies, dépôts d'hydrocarbures, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- 2.2 L'aménagement des établissements existants interdits aux termes de l'article UB2-1 dans la mesure où il tend à diminuer les nuisances.
- 2.3 Les activités artisanales même classées, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec l'environnement du point de vue des nuisances.

2.4 Au sein des périmètres d'attente de projet d'aménagement global repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme établis pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes inférieures à 9 m² de surface de plancher.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB2-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 – Accès général :

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité

3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.4 Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3.2 – Accès P.M.R. :

Pour les constructions neuves, les accès doivent être aménagés pour permettre l'accès des personnes à mobilité réduite. Les travaux sur les constructions existantes doivent tendre à cet objectif.

3.3 Les accès particuliers doivent :

- avoir au moins 3,50 m de largeur,
- avoir moins de 50 m de longueur
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

ARTICLE UB2-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se référer au titre I article 4 du règlement, concernant les dispositions générales

ARTICLE UB2-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Néant.

ARTICLE UB2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES.*REGLE GENERALE*

6.1 Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement existant des voies ou projeté soit en retrait ; dans ce cas, ce retrait sera inférieur ou égal à 4m. L'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes (sur la parcelle ou les parcelles voisines) peut être imposée. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2].

6.2 Les saillies sur le domaine public sont interdites.

6.3 Les modénatures (dépassement de construction sur l'alignement de moins de 30 cm) ne sont pas considérées comme saillies. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2].

6.4 La pose d'isolation thermique extérieure sur des immeubles existants n'est pas considérée comme une saillie, sous réserve que son épaisseur soit inférieure ou égale à 15 cm.

6.5 Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2].

6.6 Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade à l'alignement supérieure à 20 m. Au-delà de cette distance, le bâtiment doit faire l'objet d'un fractionnement en respectant 6 m minimum entre les constructions (sans baies ou avec baies secondaires).

Les règles ci-dessus sont exprimées sous forme de graphique à l'annexe 2 du présent règlement.

REGLES PARTICULIERES

6.7 Lorsque le plan de zonage impose une règle d'implantation particulière, celle-ci se substitue aux règles d'implantation ci-dessus qui ne sont alors plus applicables.

EXCEPTION

6.8. Les retraits obligatoires figurés au document graphique devront être respectés.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation sauf celles identifiées sur le plan de zonage. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB2-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE

7.1 L'implantation des constructions, façades ou parties de façades des constructions pourra se faire soit en limite séparative, soit en retrait. Dans ce cas, le retrait devra respecter une règle de prospect avec $L=H$ en cas de baies principales, $L = \frac{1}{2} H$ en cas de baies secondaires ou absence de baie. En cas de baies principales, un écart de 8 m minimum devra être respecté entre les constructions. Cet écart minimal sera de 4 m en cas de baies secondaires ou absence de baie. Toutefois il pourra être mis en oeuvre les dispositions de l'article 7.3. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2].

7.2 L'implantation pourra se faire en fond de parcelle, lorsque les constructions ne comportent pas de baies, ou en retrait, dans l'autre cas. Le retrait à observer dans ce cas devra respecter une règle de prospect $L = \frac{1}{2} H$

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

REGLE PARTICULIERE

7.3 Cours communes :

7.3.1 Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes dans les conditions définies aux articles L 451-1 et R 451-1 et s. du code de l'urbanisme.

7.3.2 L'édification des constructions en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UB-8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété).

7.3.3 Les « cours communes » ainsi formées ne peuvent être séparées que par des clôtures comportant un mur bahut de 0,50 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'une claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2 m.

7.3.4 Le contrat de servitude de cour commune sera annexé à la demande de permis de construire (Article R 421-7 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB2-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré, avec un minimum de 4m en cas de baie secondaires. Dans le cas où la façade est percée de baies principales, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 8 m.

8.2 Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade sera prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

ARTICLE UB2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

En cas d'amélioration des constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 60 %.

9.2 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 150 m², l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 80% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

ARTICLE UB2.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est de 9,5 mètres au faîtage et de 7,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère, calculée à partir du terrain naturel avant travaux.

REGLE PARTICULIERE

10.3 Lorsque le plan des hauteurs impose un plafond, ce dernier se substitue aux règles ci-dessus. Pour l'application de cette disposition, les bâtiments existants non conformes peuvent faire l'objet d'évolutions, sous réserve que celles-ci ne conduisent pas à l'ajout d'un niveau supplémentaire et dans la limite de la hauteur maximale du bâtiment existant, comptée du terrain naturel au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB2-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS ET SITES

REGLE GENERALE

11.1 Tous les murs de façade, y compris ceux des bâtiments annexes, visibles ou non des voies publiques ou privées, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront donner des garanties de bonne conservation. L'article R111-21 du code de l'urbanisme devra être respecté.

11.2 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer y compris parpaings et briques creuses etc. est interdit. Le verre réfléchissant en façade est interdit.

11.3 Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.4 Les coloris des bâtiments devront s'adapter à l'environnement.

Rappel : Obligation est faite à tout propriétaire d'un immeuble compris dans le rayon de protection de 500 m d'un monument historique classé ou inscrit de solliciter l'autorisation de l'administration pour tous travaux de rénovation, réhabilitation ou toute nouvelle construction.

11.5 Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

11.6 La pente des toitures sera généralement comprise entre 20° et 45°. Des pentes différentes pourront être admises, sans excéder 75°, à condition de garantir une bonne insertion dans leur environnement urbain et paysager.

11.7 Il sera porté une attention particulière à l'aspect des constructions vues depuis le domaine public, en vision proche et lointaine, notamment par le positionnement des mâts supports d'antennes, la bonne intégration des édicules techniques aux volumes bâtis existants, ou à défaut leur adossement aux émergences existantes en terrasse. On s'inspirera notamment de la charte des antennes relais de téléphonie mobile dans le Département du Val de Marne.

Les édicules et installations techniques doivent, sauf impossibilité technique justifiée, être intégrés dans le volume de la construction et à défaut, être positionnés de préférence dans les parties centrales des constructions et faire l'objet d'un traitement permettant de les dissimuler au maximum. Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques implantées en toiture devront faire l'objet d'une intégration architecturale, à la fois par la limitation des saillies, par le positionnement et par les teintes

11.8 En outre, tous les équipements installés en toiture en vue de l'utilisation des énergies renouvelable ne devront pas présenter de saillie par rapport à la ligne de la toiture.

11.9 Toutes les toitures terrasses inaccessibles devront être végétalisées. Les toitures terrasses accessibles devront présenter un aménagement paysager végétal. L'installation de stationnement en toiture est possible, à condition que ce soit au niveau du sol.

11.10 Les clôtures à l'alignement des voies et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci auront des caractéristiques propres au secteur et au site. Elles ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur. Elles devront être ajourées sur au moins 50 % de leur surface. La pose de murs bahuts est autorisée.

11.11 Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2,00 m de hauteur. En cas de différence de niveau entre les terrains, il pourra être tenu compte du terrain naturel le plus élevé, les murs de soutènement ne constituant pas des clôtures.

11.12 Les isolations thermiques extérieures doivent permettre de conserver la qualité architecturale des façades. Les matériaux et les techniques mises en œuvre doivent être compatibles avec les maçonneries existantes et ne pas porter atteinte au paysage urbain.

REGLE PARTICULIERE

11.13 Clôtures : en cas de besoins particuliers en matière de sécurité des entreprises et des équipements publics, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,60 m. Elles devront être ajourées sur au moins 50% de leur surface.

EXCEPTION

11.14 Les bâtiments remarquables, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme et répertoriés à l'annexe 5 du présent règlement, devront faire l'objet de précautions particulières, s'ils sont l'objet d'une réhabilitation ou de modifications : la restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

ARTICLE UB2-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer au titre I article 3 du règlement concernant les dispositions générales.

ARTICLE UB2-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

13.1 Une part de 40% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméable.

Pour les terrains de moins de 150 m² bénéficiant d'une emprise au sol spécifique au 9.2, une part de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

13.2 Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par un nombre d'arbres égal et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus. Pour en juger le plan de masse devra faire figurer les arbres existants conformément à l'art. R 421-2 du code de l'urbanisme.

13.3 Pour les parcelles de moins de 150m², 10% de la surface peut être consacrée à une place de stationnement en evergreen, ou à une terrasse en rez-de-jardin. Cette surface est comptabilisée dans la surface d'espaces verts.

13.4 Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées en pleine terre.

13.5 Les dalles de couverture des parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.

13.6 Sur les dalles en parties aériennes (stationnement, terrasses...), les plantations doivent être installées sur au moins 30 cm de terre végétale et 50 cm pour un arbre à moyen développement.

La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus). Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination de commerce.

13.8 Les aires de stationnement non couvertes devront être organisées de manière paysagère avec un arbre ~~de moyenne tige~~ à moyen développement pour 4 places.

13.9 Il sera exigé au minimum 1 arbre à grand développement par 100 m² de surface d'espace libre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB2-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

ZONE UE

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE comprend des secteurs destinés au confortement, le développement, le réaménagement ou l'accueil de grands établissements économiques de production ou de services et de grands équipements d'intérêt collectif. Le détail des caractéristiques de la zone est exposé dans la partie II chapitre 2 du rapport de présentation.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

REGLE GENERALE

- 1.1** Les constructions à usage industriel qui présentent un risque de nuisance ou de pollution rendant leur présence totalement incompatible avec l'habitat : établissement soumis à autorisation classés type SEVESO, etc.
- 1.2** Toute construction de logement à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- 1.3** Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (dépôts de matériels et citernes, casses autos, etc.), sauf celles correspondant aux besoins des habitants de la zone.
- 1.4** Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés.
- 1.5** Les constructions à usage agricole.
- 1.6** Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-1 à R.443-5-3 du Code de l'Urbanisme.
- 1.7** Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens des articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 1.8** Les habitations légères de loisirs au sens des articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.9** D'une manière générale, les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- 1.10** Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.11** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.12** Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux,
- 1.13** Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente.

REGLE PARTICULIERE

1.14 Dans les secteurs UEp et pendant une période au plus égale à 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement, aucun m² de SHOB ne peut être autorisé en l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Ne sont toutefois, pas interdits dans ces secteurs les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

ARTICLE UE-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Toutes installations et équipements tels que : garages, parkings, stations-service, chaufferies, dépôts d'hydrocarbures, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, et dans la mesure où ils ne dépassent pas 5000m² de SDP.

2.2 L'aménagement des établissements existants interdits aux termes de l'article UE-1 dans la mesure où il tend à diminuer les nuisances.

2.3 Les activités artisanales même classées, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec l'environnement du point de vue des nuisances.

2.4 D'une manière générale, tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol visant à renforcer le caractère urbain et le développement commercial de la zone.

2.5 Les équipements publics et d'intérêt collectif, y compris ceux qui accueillent des personnes résidentes.

2.6 Les constructions à usage d'habitation nécessaire au gardiennage, à la surveillance, à l'entretien des locaux et à la direction des entreprises.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UE-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 – Accès général :

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.4 Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3.2 – Accès P.M.R. :

Pour les constructions neuves, les accès doivent être aménagés pour permettre l'accès des personnes à mobilité réduite. Les travaux sur les constructions existantes doivent tendre à cet objectif.

3.3 - Les accès en impasse doivent :

- avoir au moins 3,50 m de largeur,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- desservir des établissements occupant au plus 20 personnes.

ARTICLE UE-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se référer au titre I article 4 du règlement, concernant les dispositions générales

ARTICLE UE-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UE-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES**REGLE GENERALE**

6.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur. Toutefois des retraits partiels de façades sont autorisés. L'écart avec l'alignement opposé devra respecter une règle de prospect $H = L$. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

6.2 L'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes (sur la parcelle ou les parcelles voisines) peut être imposée.

6.3 Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement :

6.4 Les saillies sur le domaine public sont interdites.

6.5 Les modénatures (dépassement de construction sur l'alignement inférieur à 30cm) ne sont pas considérées comme saillies.

[Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

6.6 La pose d'isolation thermique extérieure sur des immeubles existants n'est pas considérée comme une saillie, sous réserve que son épaisseur soit inférieure ou égale à 15 cm.

REGLES PARTICULIERES

6.7 Lorsque le plan de zonage impose une règle d'implantation particulière, celle-ci se substitue aux règles d'implantation ci-dessus qui ne sont alors plus applicables.

6.8 Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

6.9 Retrait par rapport à la Bièvre :

Toute construction devra respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe de la Bièvre, avec respect d'un prospect $L = H/2$. Sauf disposition particulière portée au plan. Les bâtiments devront être implantés de telle façon que les espaces traités en espaces verts devront au maximum se situer côté Bièvre conformément à l'article 9.3. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

6.10 Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade à l'alignement supérieure à 45 m. Au-delà de cette distance, le bâtiment doit faire l'objet d'un fractionnement du rythme de la façade, en prenant au moins une des formes suivantes :

1. Une césure prenant la forme d'un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement et d'une longueur de :
 - o 8 m lorsque l'une des parties des façades en vis-à-vis comporte des baies principales
 - o 6 m lorsque l'une des parties des façades en vis-à-vis ne comporte de baies principales
2. Une césure sur la totalité de la hauteur du bâtiment prenant la forme d'un retrait de :
 - o 8 m lorsque l'un des bâtiments comporte des baies principales
 - o 6 m lorsqu'aucun bâtiment ne comporte de baies principales
3. Une césure partielle prenant la forme d'une percée de 6 mètres minimum de hauteur par rapport au terrain naturel (type porche) et d'une largeur de :
 - o 8 m lorsque l'une des parties des façades en vis-à-vis comporte des baies principales
 - o 6 m lorsque l'une des parties des façades en vis-à-vis ne comporte de baies principales

Pour les cas 1 et 2, les balcons ou avancées structurelles autres que des éléments ponctuels de type modénatures, casquettes, marquises devront respecter les obligations de retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation sauf celles identifiées sur le plan de zonage.

ARTICLE UE-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*REGLE GENERALE*

7.1 Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de 8 m minimum

REGLE PARTICULIERE

7.1.1 Le ou les deux derniers niveaux en attique des constructions pourront être implantés en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait sera calculé conformément aux règles fixées au 7.2. Le point bas de référence pour le calcul de la hauteur correspondra alors au niveau de la dernière toiture implantée en limite séparative.

7.2 Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone UB1 et UB2, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 mètres. Ce retrait devra être obligatoirement végétalisé et planté.

7.3 Les constructions doivent respecter un retrait de 8 m par rapport aux limites séparatives, lorsqu'il existe en vis-à-vis des constructions comportant des baies principales, sans être supérieur à 12 m.

7.4 Toutefois, lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des baies principales, la distance comprise entre ces façades doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ($L = \frac{1}{2} H$ en tout point).

[Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

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

8.1 Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré, avec un minimum de 4 m en cas de baie secondaires. Dans le cas où la façade est percée de baies principales, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 8 m.

8.2 Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade sera prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions sera au maximum égale à 60% de la surface des terrains.

REGLE PARTICULIERE

9.3 Tous les espaces libres des opérations ayant une façade le long de la Bièvre devront se situer au maximum entre cette façade et la Bièvre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est de 21 m calculés à partir du terrain naturel avant travaux.

10.2 La hauteur maximum autorisée est majorée de 1,50 m chaque fois que sont installés en toiture des équipements qui remplissent des critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable (au sens de l'article L128-1 du code l'urbanisme), ou qui comportent des équipements de récupération, traitement et réusage externe ou interne des eaux de pluie (pour les équipements et dans les conditions d'usage, d'installation, d'entretien et de surveillance autorisés par la loi ou par l'avis des autorités sanitaires). Les règles ci-dessus sont exprimées sous forme de graphique à l'annexe 2 du présent règlement.

REGLE PARTICULIERE

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

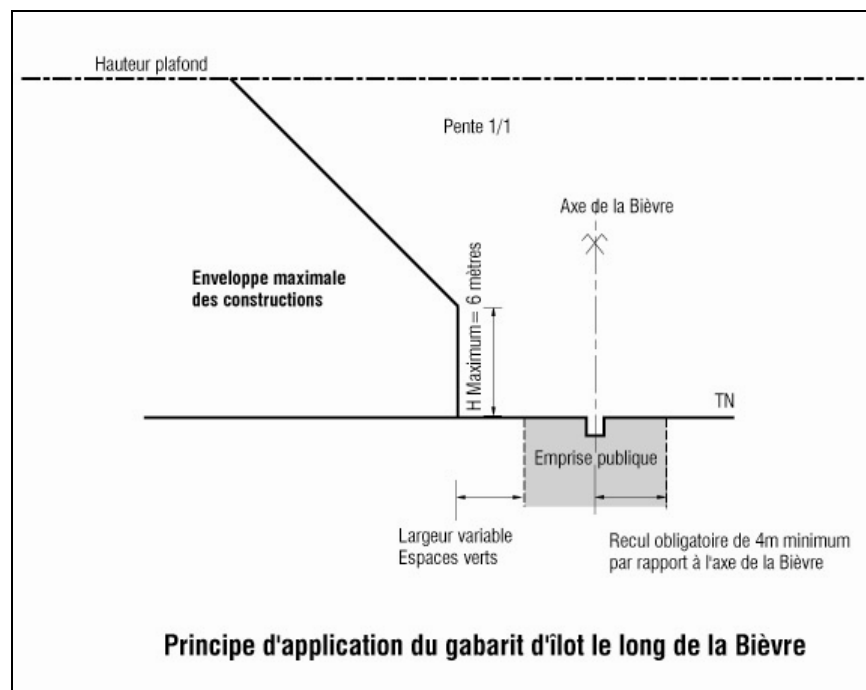
10.3 Le long de la Bièvre :

Toute construction devra respecter une marge de reculement de 6 mètres par rapport à l'axe de la Bièvre, telle que définie à l'article 6 du présent règlement. (Croquis ci-dessous) La hauteur des constructions situées en bordure de Bièvre est limitée à R+1 (soit 6 m)

L'oblique de pente permettant de définir la ligne brisée du gabarit d'îlot (cf. Titre IV – Annexe 1- définitions- Gabarit d'îlot) sera déterminée par la pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et aura son point d'attache au point haut de la hauteur « H » de la verticale du gabarit d'îlot.

Cette disposition spécifique ne sera pas applicable quand l'emprise de la Bièvre se cumule à une emprise publique de voirie ou d'espace public. Dans ce cas particulier, on appliquera la règle générale de gabarit d'îlot.

10.4 Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone UB1 et UB2, les façades ou parties de façades des constructions situées à moins de 16 m de la limite séparative doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres.



ARTICLE UE-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS ET SITES

REGLE GENERALE

11.1 Tous les murs de façade, y compris ceux des bâtiments annexes, visibles ou non des voies publiques ou privées, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront donner des garanties de bonne conservation. L'article R111-21 du code de l'urbanisme devra être respecté.

11.2 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer y compris parpaings et briques creuses etc. est interdit. Le verre réfléchissant en façade est interdit.

11.3 Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.4 Les coloris des bâtiments devront s'adapter à l'environnement.

Rappel : Obligation est faite à tout propriétaire d'un immeuble compris dans le rayon de protection de 500 m d'un monument historique classé ou inscrit de solliciter l'autorisation de l'administration pour tous travaux de rénovation, réhabilitation ou toute nouvelle construction.

11.5 Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum en particulier pour les toitures visibles depuis les coteaux. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

11.6 Il sera porté une attention particulière à l'aspect des constructions vues depuis le domaine public, en vision proche et lointaine, notamment par le positionnement des mâts supports d'antennes, la bonne intégration des édicules techniques aux volumes bâtis existants, ou à défaut leur adossement aux émergences existantes en terrasse. On s'inspirera notamment de la charte des antennes relais de téléphonie mobile dans le Département du Val de Marne.

Les édicules et installations techniques doivent, sauf impossibilité technique justifiée, être intégrés dans le volume de la construction et à défaut, être positionnés de préférence dans les parties centrales des constructions et faire l'objet d'un traitement permettant de les dissimuler au maximum. Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques implantées en toiture devront faire l'objet d'une intégration architecturale, à la fois par la limitation des saillies, par le positionnement et par les teintes

11.7 En outre, tous les équipements installés en toiture en vue de l'utilisation des énergies renouvelable ne devront pas présenter de saillie par rapport à la ligne de la toiture.

11.8 Toutes les toitures terrasses inaccessibles devront être végétalisées. Les toitures terrasses accessibles devront présenter un aménagement paysager végétal. L'installation de stationnement en toiture est possible, à condition que ce soit au niveau du sol.

11.9 Les clôtures auront des caractéristiques propres au secteur et au site. Elles ne pourront pas dépasser 2,6 m de hauteur. Elles devront être ajourées sur au moins 50 % de leur surface. La pose de murs bahuts est autorisée.

11.10 Les isolations thermiques extérieures ne doivent pas porter atteinte au paysage urbain.

REGLE PARTICULIERE

11.11 Le long de la Bièvre, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m. Elles devront être ajourées sur la totalité de leur hauteur. Les clôtures devront s'inspirer du modèle de clôture qui figure à l'annexe 4 du présent règlement

11.12 Le long de la Bièvre, toutes les constructions devront présenter des façades comportant des ouvertures éclairant des pièces principales. Les murs pignons et les façades ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales sont interdits.

11.13 Clôtures : en cas de besoins particuliers en matière de sécurité des entreprises et des équipements publics, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,60 m. Elles devront être ajourées sur au moins 50% de leur surface.

EXCEPTION

11.14 Les bâtiments remarquables, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme et répertoriés à l'annexe 5 du présent règlement, devront faire l'objet de précautions particulières, s'ils sont l'objet d'une réhabilitation ou de modifications : la restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

ARTICLE UE-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer au titre I article 3 du règlement concernant les dispositions générales.

ARTICLE UE-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

13.1 Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre et 10% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traité en coefficient de biotope.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméable.

13.2 Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par un nombre d'arbres égal et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus. Pour en juger le plan de masse devra faire figurer les arbres existants conformément à l'art. R 421-2 du code de l'urbanisme.

13.3 Pour les parcelles de moins de 150m², 10% de la surface peut être consacrée à une place de stationnement en evergreen, ou à une terrasse en rez-de-jardin. Cette surface est comptabilisée dans la surface d'espaces verts.

13.4 Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées en pleine terre.

13.5 Les dalles de couverture des parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.

13.6 Sur les dalles en parties aériennes (stationnement, terrasses...), les plantations doivent être installées sur au moins 30 cm de terre végétale et 50 cm pour un arbre à moyen développement.

13.7 La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus). Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination de commerce.

13.8 Les aires de stationnement non couvertes devront être organisées de manière paysagère avec un arbre à moyen développement pour 4 places.

13.9 Il sera exigé au minimum 1 arbre à grand développement par 100 m² de surface d'espace libre.

REGLE PARTICULIERE

13.11 Le long de la Bièvre : Les espaces libres le long de la Bièvre devront être traités en espaces verts de pleine terre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Néant.

ZONE UH

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH est composée de tissus modernes formés de tours et de barres, formant un grand habitat collectif à vocation essentiellement sociale. Le détail des caractéristiques de la zone est exposé dans la partie II chapitre 2 du rapport de présentation.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UH-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions à usage industriel qui présentent un risque de nuisance ou de pollution rendant leur présence totalement incompatible avec l'habitat : établissement soumis à autorisation classés type SEVESO, etc.
- 1.2 Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (dépôts de matériels et citernes, casses autos, etc.), sauf celles correspondant aux besoins des habitants de la zone.
- 1.3 Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés.
- 1.4 Les constructions à usage agricole.
- 1.5 Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-1 à R.443-5-3 du Code de l'Urbanisme.
- 1.6 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens des articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.7 Les habitations légères de loisirs au sens des articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.8 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.9 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.10 Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux,
- 1.11 Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente.
- 1.12 D'une manière générale, l'activité commerciale, sauf celle autorisée sous condition à l'article suivant

ARTICLE UH-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1** Toutes installations et équipements tels que : garages, parkings, stations-service, chaufferies, dépôts d'hydrocarbures, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- 2.2** Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3** L'aménagement des établissements existants interdits aux termes de l'article UH-1 dans la mesure où il tend à diminuer les nuisances.
- 2.4** Les activités artisanales même classées, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec l'environnement du point de vue des nuisances.
- 2.5** D'une manière générale la création, la restructuration et l'amélioration de constructions destinées aux activités qui sont le complément souhaitable de l'habitat en zone urbaine dense : bureaux, services, activités commerciales et artisanales, équipements publics dans la mesure où leur degré de nuisance est compatible avec l'environnement et le voisinage et que les besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers n'en sont pas augmentés de façon significative.
- 2.6** La localisation de ces activités se fera de préférence dans les centres de vie et sur les grands axes de communication
- 2.7** Les anciens halls d'immeubles et anciens halls pourront être réaffectés à cet effet.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UH-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.****UH-3.1 – Accès général :**

- 3.1.1** Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
- 3.1.2** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.4** Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3.2 – Accès P.M.R. :

Pour les constructions neuves, les accès doivent être aménagés pour permettre l'accès des personnes à mobilité réduite. Les travaux sur les constructions existantes doivent tendre à cet objectif.

3.3 - Les accès particuliers doivent :

- avoir au moins 3,50 m de largeur,
- avoir moins de 50 m de longueur.

ARTICLE UH-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se référer au titre I article 4 du règlement, concernant les dispositions générales

ARTICLE UH-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UH-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE

6.1 Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement dans une bande de 8 m comptés à partir de celui-ci. L'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes (sur la parcelle ou les parcelles voisines) peut être imposée.

6.2 L'écart avec l'alignement opposé devra respecter une règle de prospect $H = L$. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

6.3 L'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes (sur la parcelle ou les parcelles voisines) peut être imposée.

6.4 Les saillies sur le domaine public sont interdites.

6.5 Les modénatures (dépassement de moins de 30cm) ne sont pas considérées comme saillies. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

6.6 La pose d'isolation thermique extérieure sur des immeubles existants n'est pas considérée comme une saillie, sous réserve que son épaisseur soit inférieure ou égale à 15 cm.

6.7 Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

REGLES PARTICULIERES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.
Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation sauf celles identifiées sur le plan de zonage.

6.8 Lorsque le plan de zonage impose une règle d'implantation particulière, celle-ci se substitue aux règles d'implantation ci-dessus qui ne sont alors plus applicables.

6.9 Retrait par rapport à la Bièvre :

Toute construction devra respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe de la Bièvre, avec respect d'un prospect $L=H/2$. Sauf disposition particulière portée au plan. Par rapport à l'axe de la Bièvre, les bâtiments devront au maximum être implantés de telle façon que les espaces traités en espaces verts

devront se situer côté Bièvre conformément à l'article 9.3. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

6.10 Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade à l'alignement supérieure à 45 m. Au-delà de cette distance, le bâtiment doit faire l'objet d'un fractionnement du rythme de la façade, en prenant au moins une des formes suivantes :

1. Une césure prenant la forme d'un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement et d'une longueur de :
 - 8 m lorsque l'une des parties des façades en vis-à-vis comporte des baies principales
 - 6 m lorsqu'aucune des parties des façades en vis-à-vis ne comporte de baies principales
2. Une césure sur la totalité de la hauteur du bâtiment prenant la forme d'un retrait de :
 - 8 m lorsque l'un des bâtiments comporte des baies principales
 - 6 m lorsqu'aucun bâtiment ne comporte de baies principales
3. Une césure partielle prenant la forme d'une percée de 6 mètres minimum de hauteur par rapport au terrain naturel (type porche) et d'une largeur de :
 - 8 m lorsque l'une des parties des façades en vis-à-vis comporte des baies principales
 - 6 m lorsqu'aucune des parties des façades en vis-à-vis ne comporte de baies principales

Pour les cas 1 et 2, les balcons ou avancées structurelles autres que des éléments ponctuels de type modénatures, casquettes, marquises devront respecter les obligations de retrait.

ARTICLE UH-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent respecter un retrait de 8 m par rapport aux limites séparatives.
Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

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

8.1 Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade à la verticale du point considéré, avec un minimum de 4 m en cas de baie secondaires. Dans le cas où la façade est percée de baies principales, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 8 m.

8.2 La largeur des façades est limitée à 45 m. Les extensions dans le prolongement des façades existantes dans le cadre d'opérations de rénovation peuvent exceptionnellement être exemptées d'une telle règle.

8.3 Entre deux bâtiments de hauteurs différentes, le prospect pourra être calculé seulement par rapport au bâtiment le moins élevé si celui-ci est implanté au Sud par rapport au bâtiment le plus élevé, ou dans le quadrant SO – SE.

8.4 Cette règle s'applique réciproquement pour les façades se faisant face sur une même propriété.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

ARTICLE UH-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

9.2 En cas d'amélioration des constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70 %.

REGLE PARTICULIERE

9.3 Tous les espaces libres des opérations ayant une façade le long de la Bièvre devront se situer entre cette façade et la Bièvre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE

10.1 La hauteur maximale des constructions est de 21 mètres calculés à partir du terrain naturel avant travaux.

10.2 La hauteur maximum autorisée est majorée de 1,50 m chaque fois que sont installés en toiture des équipements qui remplissent des critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable (au sens de l'article L128-1 du code de l'urbanisme), ou qui comportent des équipements de récupération, traitement et réusage externe ou interne des eaux de pluie (pour les équipements et dans les conditions d'usage, d'installation, d'entretien et de surveillance autorisés par la loi ou par l'avis des autorités sanitaires).

Les règles ci-dessus sont exprimées sous forme de graphique à l'annexe 2 du présent règlement.

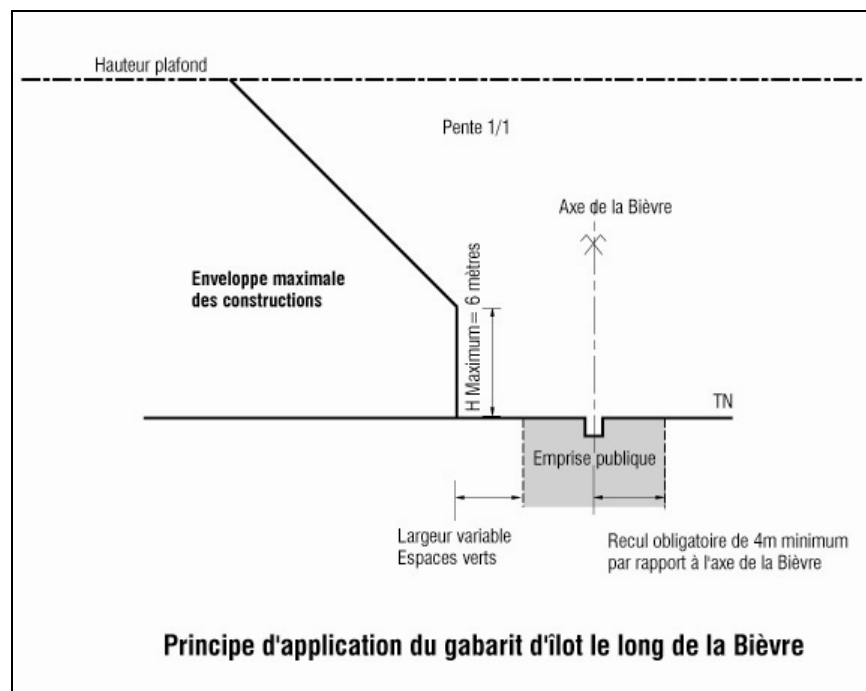
REGLE PARTICULIERE

10.3 Le long de la Bièvre :

Toute construction devra respecter une marge de reculement de 6 mètres par rapport à l'axe de la Bièvre, telle que définie à l'article 6 du présent règlement. (Croquis ci-dessous) La hauteur des constructions situées en bordure de Bièvre est limitée à R+1 (soit 6 m)

L'oblique de pente permettant de définir la ligne brisée du gabarit d'îlot (cf. Titre IV – Annexe 1- définitions- Gabarit d'îlot) sera déterminée par la pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et aura son point d'attache au point haut de la hauteur « H » de la verticale du gabarit d'îlot.

Cette disposition spécifique ne sera pas applicable quand l'emprise de la Bièvre se cumule à une emprise publique de voirie ou d'espace public. Dans ce cas particulier, on appliquera la règle générale de gabarit d'îlot.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS ET SITES

11.1 Tous les murs de façade, y compris ceux des bâtiments annexes, visibles ou non des voies publiques ou privées, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront donner des garanties de bonne conservation. L'article R111-21 du code de l'urbanisme devra être respecté.

11.2 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer y compris parpaings et briques creuses etc. est interdit. Le verre réfléchissant en façade est interdit.

11.3 Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.4 Les coloris des bâtiments devront s'adapter à l'environnement.

Rappel : Obligation est faite à tout propriétaire d'un immeuble compris dans le rayon de protection de 500 m d'un monument historique classé ou inscrit de solliciter l'autorisation de l'administration pour tous travaux de rénovation, réhabilitation ou toute nouvelle construction.

11.5 Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

11.6 Il sera porté une attention particulière à l'aspect des constructions vues depuis le domaine public, en vision proche et lointaine, notamment par le positionnement des mâts supports d'antennes, la bonne intégration des édicules techniques aux volumes bâtis existants, ou à défaut leur adossement aux émergences existantes en terrasse. On s'inspirera notamment de la charte des antennes relais de téléphonie mobile dans le Département du Val de Marne.

Les édicules et installations techniques doivent, sauf impossibilité technique justifiée, être intégrés dans le volume de la construction et à défaut, être positionnés de préférence dans les parties centrales des constructions et faire l'objet d'un traitement permettant de les dissimuler au maximum. Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques implantées en toiture devront faire l'objet d'une intégration architecturale, à la fois par la limitation des saillies, par le positionnement et par les teintes

11.7 En outre, tous les équipements installés en toiture en vue de l'utilisation des énergies renouvelable ne devront pas présenter de saillie par rapport à la ligne de la toiture.

11.8 Toutes les toitures terrasses inaccessibles devront être végétalisées. Les toitures terrasses accessibles devront présenter un aménagement paysager végétal.

L'installation de stationnement en toiture est possible, à condition que ce soit au niveau du sol.

11.9 Les clôtures à l'alignement des voies et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci auront des caractéristiques propres au secteur et au site. Elles ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur. Elles devront être ajourées sur au moins 50 % de leur surface. La pose de murs bahuts est autorisée.

11.10 Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2,00 m de hauteur. En cas de différence de niveau entre les terrains, il pourra être tenu compte du terrain naturel le plus élevé, les murs de soutènement ne constituant pas des clôtures.

11.11 Les isolations thermiques extérieures doivent permettre de conserver la qualité architecturale des façades. Les matériaux et les techniques mises en œuvre doivent être compatibles avec les maçonneries existantes et ne pas porter atteinte au paysage urbain.

REGLE PARTICULIERE

11.12 Le long de la Bièvre, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres. Elles devront être ajourées sur la totalité de leur hauteur. Les clôtures devront s'inspirer du modèle de clôture qui figure à l'annexe 4 du présent règlement

11.13 Le long de la Bièvre, toutes les constructions devront présenter des façades comportant des ouvertures éclairant des pièces principales. Les murs pignons et les façades ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales sont interdits.

11.14 Clôtures : en cas de besoins particuliers en matière de sécurité des entreprises et des équipements publics, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,60 m. Elles devront être ajourées sur au moins 50% de leur surface.

EXCEPTION

11.15 Les bâtiments remarquables, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme et répertoriés à l'annexe 5 du présent règlement, devront faire l'objet de précautions particulières, s'ils sont l'objet d'une réhabilitation ou de modifications : la restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

ARTICLE UH-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer au titre I article 3 du règlement concernant les dispositions générales

ARTICLE UH-13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres seront traités en espace vert, dont 50% sera en pleine terre. Dans le cas d'un supplément de Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) pour amélioration des constructions existantes, fixé à l'article 9.2, 30% de la surface du terrain devra être obligatoirement traitée en espaces verts de pleine terre.

13.2 Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par un nombre d'arbres égal et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus. Pour en juger le plan de masse devra faire figurer les arbres existants conformément à l'art. R 421-2 du code de l'urbanisme.

13.3 Pour les parcelles de moins de 150m², 10% de la surface peut être consacrée à une place de stationnement en evergreen, ou à une terrasse en rez-de-jardin. Cette surface est comptabilisée dans la surface d'espaces verts.

13.4 Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées en pleine terre.

13.5 Les dalles de couverture des parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.

13.6 Sur les dalles en parties aériennes (stationnement, terrasses...), les plantations doivent être installées sur au moins 30 cm de terre végétale et 50 cm pour un arbre à moyen développement.

13.7 La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus). Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination de commerce.

13.8 Les aires de stationnement non couvertes devront être organisées de manière paysagère avec un arbre à moyen développement pour 4 places.

13.9 Il sera exigé au minimum 1 arbre à grand développement par 100 m² de surface d'espace libre.

REGLE PARTICULIERE

13.9 Le long de la Bièvre : Les espaces libres le long de la Bièvre devront être traités en espaces verts de pleine terre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UH-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Néant.

ZONE UI

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs dédiés aux infrastructures de transport terrestre, autoroutier et ferroviaire.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Sont interdits :

- 1.1 Les constructions à usage industriel qui présentent un risque de nuisance ou de pollution rendant leur présence totalement incompatible avec l'habitat : établissement soumis à autorisation classés type SEVESO, etc.
- 1.2 Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles correspondant aux besoins de la zone ferroviaire et routière.
- 1.3 Les constructions à usage agricole.
- 1.4 Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-1 à R.443-5-3 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens des articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.6 Les habitations légères de loisirs au sens des articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.8 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.9 Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux,
- 1.10 Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Toutes les occupations du sol devront être compatibles avec le fonctionnement des infrastructures

2.2 Dans le couloir des nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 8 avril 2003 ainsi que tout autre arrêté ultérieur à intervenir postérieurement à l'approbation du présent règlement (Voir arrêté et mode de calcul en annexe du règlement).

2.3 Les projets de construction devront respecter, à compter de leur entrée en vigueur, les dispositions des plans de prévention des risques à intervenir, notamment ceux prescrits à la date d'approbation du présent règlement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1** Accès général :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à la nature et l'importance des constructions autorisées. Les accès doivent être aménagés de telle sorte qu'il n'en résulte aucun risque pour la sécurité publique.

3.2 – Accès P.M.R. :

Pour les constructions neuves, les accès doivent être aménagés pour permettre l'accès des personnes à mobilité réduite. Les travaux sur les constructions existantes doivent tendre à cet objectif.

3.3 - Les accès particuliers doivent :

- avoir au moins 3,50 m de largeur,
- avoir moins de 50 m de longueur,

ARTICLE UI-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se référer au titre I article 4 du règlement, concernant les dispositions générales

ARTICLE UI.5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UI.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 L'écart avec les constructions situées à l'alignement opposé devra respecter une règle de prospect $H = L$. L'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes (sur la parcelle ou les parcelles voisines) peut être imposée. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

6.2 L'implantation de la construction à limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

6.3 Les saillies sur le domaine public sont interdites.

6.4 Les modénatures (dépassement de moins de 30 cm) ne sont pas considérées comme saillies. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

6.5 La pose d'isolation thermique extérieure sur des immeubles existants n'est pas considérée comme une saillie, sous réserve que son épaisseur soit inférieure ou égale à 15 cm.

6.6 Sauf dispositions contraires, figurées aux documents graphiques, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

6.7 Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade à l'alignement supérieure à 45 m. Au-delà de cette distance, le bâtiment doit faire l'objet d'un fractionnement du rythme de la façade, en prenant au moins une des formes suivantes :

1. Une césure prenant la forme d'un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement et d'une longueur de :
 - 8 m lorsque l'une des parties des façades en vis-à-vis comporte des baies principales
 - 6 m lorsqu'aucune des parties des façades en vis-à-vis ne comporte de baies principales
2. Une césure sur la totalité de la hauteur du bâtiment prenant la forme d'un retrait de :
 - 8 m lorsque l'un des bâtiments comporte des baies principales
 - 6 m lorsqu'aucun bâtiment ne comporte de baies principales
3. Une césure partielle prenant la forme d'une percée de 6 mètres minimum de hauteur par rapport au terrain naturel (type porche) et d'une largeur de :
 - 8 m lorsque l'une des parties des façades en vis-à-vis comporte des baies principales
 - 6 m lorsqu'aucune des parties des façades en vis-à-vis ne comporte de baies principales

Pour les cas 1 et 2, les balcons ou avancées structurelles autres que des éléments ponctuels de type modénatures, casquettes, marquises devront respecter les obligations de retrait.

REGLES PARTICULIERES

6.8 Lorsque le plan de zonage impose une règle d'implantation particulière, celle-ci se substitue aux règles d'implantation ci-dessus qui ne sont alors plus applicables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation sauf celles identifiées sur le plan de zonage.

ARTICLE UI.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

7.1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait à condition de s'en éloigner d'au moins trois mètres.

7.2 Si la façade comporte des baies éclairant des pièces principales la distance comprise entre celle-ci et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 8 m.

ARTICLE UI.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré, avec un minimum de 4 m en cas de baies secondaires. Dans le cas où la façade est percée de baies principales, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur de celles qui fait face à ces baies avec un minimum de 8m.

8.2 Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade sera prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

ARTICLE UI.9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UI 10 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE

10.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 m au faîtage.

EXCEPTION

La hauteur peut être la même que celle des îlots situés en UB1 UB2 lorsque des bâtiments situés en UI en sont mitoyens.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS ET SITES

11.1 Tous les murs de façade, y compris ceux des bâtiments annexes, visibles ou non des voies publiques ou privées, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront donner des garanties de bonne conservation. L'article R111-21 du code de l'urbanisme devra être respecté.

11.2 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer y compris parpaings et briques creuses etc. est interdit. Le verre réfléchissant en façade est interdit.

11.3 Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.4 Les coloris des bâtiments devront s'adapter à l'environnement.

Rappel : Obligation est faite à tout propriétaire d'un immeuble compris dans le rayon de protection de 500 m d'un monument historique classé ou inscrit de solliciter l'autorisation de l'administration pour tous travaux de rénovation, réhabilitation ou toute nouvelle construction.

11.5 Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum en particulier pour les toitures visibles depuis les coteaux. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

11.6 Il sera porté une attention particulière à l'aspect des constructions vues depuis le domaine public, en vision proche et lointaine, notamment par le positionnement des mâts supports d'antennes, la bonne intégration des édicules techniques aux volumes bâtis existants, ou à défaut leur adossement aux émergences existantes en terrasse. On s'inspirera notamment de la charte des antennes relais de téléphonie mobile dans le Département du Val de Marne.

Les édicules et installations techniques doivent, sauf impossibilité technique justifiée, être intégrés dans le volume de la construction et à défaut, être positionnés de préférence dans les parties centrales des constructions et faire l'objet d'un traitement permettant de les dissimuler au maximum. Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques implantées en toiture devront faire l'objet d'une intégration architecturale, à la fois par la limitation des saillies, par le positionnement et par les teintes

11.7 En outre, tous les équipements installés en toiture en vue de l'utilisation des énergies renouvelable ne devront pas présenter de saillie par rapport à la ligne de la toiture.

11.8 Toutes les toitures terrasses inaccessibles devront être végétalisées. Les toitures terrasses accessibles devront présenter un aménagement paysager végétal.

L'installation de stationnement en toiture est possible, à condition que ce soit au niveau du sol.

11.9 Les clôtures à l'alignement des voies et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci auront des caractéristiques propres au secteur et au site. Elles ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur. Elles devront être ajourées sur au moins 50 % de leur surface. La pose de murs bahuts est autorisée.

11.10 Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2,00 m de hauteur. En cas de différence de niveau entre les terrains, il pourra être tenu compte du terrain naturel le plus élevé, les murs de soutènement ne constituant pas des clôtures.

11.11 Les isolations thermiques extérieures doivent permettre de conserver la qualité architecturale des façades. Les matériaux et les techniques mises en œuvre doivent être compatibles avec les maçonneries existantes et ne pas porter atteinte au paysage urbain.

REGLE PARTICULIERE

11.12 Clôtures : en cas de besoins particuliers en matière de sécurité des entreprises et des équipements publics, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,60m. Elles devront être ajourées sur au moins 50% de leur surface.

ARTICLE UI 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer au titre I article 3 du règlement, concernant les dispositions générales

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Néant.

SECTION III : POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Néant.

ZONE UZa

CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZa

CARACTERE DE LA ZONE:

La zone UZa est une zone urbaine à vocation mixte: activités (commerces, bureaux, activités industrielles non nuisantes), logements, services publics et d'intérêt collectif, espaces publics plantés ou minéraux.

Cette zone comprend la totalité du périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Porte de Gentilly. Le détail des caractéristiques de la zone est exposé dans la partie II chapitre 2 du rapport de présentation.

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZa-1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les types suivants d'occupation du sol sont interdits :

- 1.1** Les constructions à usage industriel qui présentent un risque de nuisance ou de pollution rendant leur présence totalement incompatible avec l'habitat : établissement soumis à autorisation classés type SEVESO, etc.
- 1.2** L'implantation et l'extension des installations classées non répertoriées à l'article 2 ci-après.
- 1.3** Les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les entreprises de cassage de voitures
- 1.4** L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sols, exception faite pour les fouilles archéologiques et les travaux de terrassement nécessaires à la construction de nouveaux bâtiments,
- 1.5** Les campings et caravanings,
- 1.6** Les entrepôts non liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale exercée dans les limites de la zone.
- 1.7** D'une manière générale, les constructions et établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone.

ARTICLE UZa-2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- 2.1** Les logements, commerces, bureaux, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, activités hôtelières.

2.2 L'implantation des installations classées suivantes, soumises à déclaration, dans la mesure où elles sont nécessaires à l'activité de la zone et où leur degré de nuisances est compatible avec le voisinage et l'environnement:

2.3 Toute installation classée et équipement tels que: garage, laverie pressing, charcuterie, boucherie, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, ainsi que les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements nécessaires à la vie de la zone.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable au secteur, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble aux dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZa-3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
La largeur des voies d'accès aux véhicules automobiles ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50m.

3.2 Accès P.M.R. :

Pour les constructions neuves, les accès doivent être aménagés pour permettre l'accès des personnes à mobilité réduite. Les travaux sur les constructions existantes doivent tendre à cet objectif.

ARTICLE UZa-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (eaux et assainissement)

4.1 Alimentation en eau potable :

Tous les bâtiments neufs sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement :

Pour les eaux usées et pluviales, se conformer aux règlements d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre et à celui de la Ville de Paris.

ARTICLE UZa-5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UZa-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES EXISTANTES OU A CREER

REGLES GENERALES

6.1 Le principe retenu est d'implanter les constructions à l'alignement des voies.

6.2 Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonisation avec les constructions existantes.

6.3 Les ouvrages en saillie sur l'alignement (tels que balcons, terrasses, porches d'entrée, etc.) sont autorisés.

6.4 Au droit des accès aux bâtiments, un retrait par rapport à l'alignement est autorisé.

6.5 Les constructions situées le long des rues Paul Vaillant Couturier, Président Wilson, Marquigny, Val de Marne et Freiberg doivent être implantées à l'alignement (un décroché sera toléré pour l'entrée des véhicules et des piétons). Le long de l'avenue du Val de Marne, pour les constructions à usage de bureaux, un encorbellement est possible à partir du R+2 sur 1,50 m de profondeur maximum.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation sauf celles identifiées sur le plan de zonage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZa-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

REGLES PARTICULIERES

7.2 Lorsqu'il y a des vues directes d'une construction à une autre, une adaptation à la règle est autorisée par l'institution d'une cour commune.

7.3 La construction de balcons et de terrasses est autorisée.

7.4 Un retrait de 5m minimum par rapport à la limite séparative Nord/Est des Bains Douches est imposé pour les constructions à usage de bureaux.

7.5 Un retrait de 4m minimum par rapport à la limite du jardin public est imposé pour les constructions implantées sur la rue Paul Vaillant Couturier.

7.6 A l'angle de la rue de la Poste et de l'avenue du Président Wilson, les constructions devront être implantées sur les deux limites séparatives jusqu'au R+2 inclus. A partir du R+3, la construction devra être implantée sur une limite séparative et en retrait de 7 m minimum sur l'autre limite séparative.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

ARTICLE UZa-8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les bâtiments pourront être :

- contigus,
- non contigus: dans le cas où l'un des bâtiments aurait des vues principales, la distance entre bâtiment pourra être ramenée à 5 mètres pour les vues principales et à 2m pour les vues secondaires.

Les vues d'une construction correspondent aux vues que l'on a depuis l'extérieur de la construction. On différenciera les vues en fonction de la hauteur d'allège* :

En dessous d'1 m 30, à l'exclusion de la porte d'entrée, on parle de vue principale ; au-delà, d'1 m 30, on parle de vue secondaire.

(* : L'allège désigne sur un bâtiment la partie du mur (intérieur ou extérieur) située entre le plancher et l'appui de la fenêtre).

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

ARTICLE UZa-9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UZa-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La "hauteur plafond" se mesure par rapport au terrain naturel qui est mesuré en limite de l'espace public.

10.2 La "hauteur plafond" se mesure du sol au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs et de chaufferie, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

10.3 Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 40 mètres de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.

Si la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent est inférieure à 15 mètres, la hauteur plafond de la construction à édifier entre les deux voies est régie par la voie la plus large ou le niveau le plus élevé.

10.4 Un dépassement d' 1m 50 est autorisé dans le cas de la réalisation de toiture terrasse végétalisée.

ARTICLE UZa-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

11.1 Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'architecture des constructions sera étudiée afin de créer un paysage bâti cohérent.

11.2 Les espaces extérieurs des opérations, en pied de bâtiment seront réalisés en liaison avec les aménagements publics ou privés environnants.

11.3 Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, chaufferie, etc. seront intégrés aux bâtiments, tant que possible. Les édifices techniques en toiture des bâtiments devront faire partie intégrante de l'aspect architectural de la réalisation.

Les édifices et installations techniques doivent, sauf impossibilité technique justifiée, être intégrés dans le volume de la construction et à défaut, être positionnés de préférence dans les parties centrales des constructions et faire l'objet d'un traitement permettant de les dissimuler au maximum. Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques implantées en toiture devront faire l'objet d'une intégration architecturale, à la fois par la limitation des saillies, par le positionnement et par les teintes

11.4 Signalétique – enseignes :

Dans tous les cas les enseignes devront être représentées sur le projet de permis de construire et devront tenir compte de la réglementation en vigueur, s'il y a lieu, notamment lors d'implantation à proximité de voie autoroutière, ainsi que de la réglementation communale.

11.5 Toitures :

Les édifices de matériels techniques, situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

Les toitures devront être composées, au choix de l'architecte :

- . soit de toitures terrasses végétalisées, soit de panneaux solaires, soit de cellules photovoltaïques thermiques.
- . soit de toitures à pente

11.6 Clôtures :

Les clôtures feront l'objet d'une conception ménageant au maximum les transparences visuelles.

11.7 Dispositions diverses :

Les dépôts et stockages des résidus industriels ainsi que les aires de ramassage de déchets seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

Des locaux devront être spécifiquement prévus pour le stockage des déchets des entreprises pour leur ordures ménagères et assimilés ainsi que leurs déchets industriels banals non dangereux.

ARTICLE UZa-12 - STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques :

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parcs de stationnement devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Il doit être prévu à l'intérieur de chaque propriété, les espaces nécessaires aux opérations de chargements, déchargements, manutention sans encombrement de la voie publique.

12.2 Chaque emplacement doit avoir une surface moyenne de 25 m², accès et dégagement compris.

Lorsque le nombre de places obtenu en application de la règle suivante (12.3) est fractionné, il est arrondi au nombre inférieur (exemple : 6,3 places = 6 places).

12.3 Les espaces à réserver pour assurer le stationnement des véhicules devront satisfaire aux normes minimales suivantes :

- habitations: 1 place de stationnement pour 100 m² de SDP
- activités, bureaux: entre 15% minimum et 25 % maximum de la SDP
- commerces: aucune place de stationnement en deçà de 250 m² de SDP, au-delà de 250 m² de SDP : au minimum de 15% et au maximum de 25% de la SDP
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement sera déterminé en accord avec l'administration.

12.4 Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parcs de stationnement devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 3.50 m de longueur.

12.5 En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser en surface ou en sous-sol le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur devra réaliser les places de stationnement ou participer à leur réalisation sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m des constructions principales.

12.6 Les espaces à réserver pour le stationnement pour les cycles devront être réalisés conformément au PLD et satisfaire aux normes minimales suivantes :

- . Habitations : minimum 2% de la SDP (ces espaces seront alloués aux cycles et poussettes)
- . Bureaux : minimum 1% de la SDP
- . Commerces : minimum 0,5% de la SDP (localisation des parcs à proximité immédiate de(s) l'entrée(s) principale(s))
- . Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : besoin de stationnement vélo à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité

ARTICLE UZa-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les terrains restants libres de toutes constructions à l'exception des trémies d'accès aux parcs de stationnement, devront être aménagés en espaces verts et cheminements pour piétons.

13.2 Les espaces libres situés aux abords des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas tenus d'être traités en espaces verts.

13.3 Les dalles de couverture des parkings et terrasses accessibles aux piétons seront traitées avec un soin tout particulier de manière à leur conférer le caractère d'un lieu de détente et d'agrément.

13.4 Les dalles de couverture, les terrasses de magasins, de locaux industriels, etc. devront être traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale sur une hauteur minimale de 50 cm.

13.5 Les espaces publics laissés libres de toute construction, seront aménagés afin de permettre leur fréquentation par les piétons.

13.6 20% des surfaces de terrasses accessibles seront végétalisées (terrasse jardin). La totalité des toitures terrasse non accessibles sera végétalisée quand il ne sera pas prévu de panneaux solaires.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZa-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le programme global (exprimé en Surface Hors Œuvre Nette) s'établit à 33 025m² de SDP réparti comme suit :

- la SDP globale à vocation de bureaux d'activités, d'équipements hôteliers et de commerces s'établit à 23 925 m² de SDP,
- la SDP globale à vocation de logements s'établit à 7 600 m² de SDP. La totalité des logements sera réalisée en accession à la propriété.
- la SDP globale à vocation de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif s'établit à 1500 m².

SDP en m ²	Ilot Mazagran	Ilot Marquigny	Ilot Mairie	Total
Bureaux / commerces/ hôtels	16 000	5900	2025	23925
Logements	0	4600	3000	7600
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	0	1000	500	1500
Total	16 000	11 500	5525	33 025

ZONE UZb

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZb

CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UZb correspond aux terrains Lénine qui sera urbanisée sous forme de Zone d'Aménagement Concerté et est complétée d'un secteur **UZb*** situé dans la continuité de la ZAC mais extérieur à celle-ci.*

Le détail des caractéristiques de la zone est exposé dans la partie II chapitre 2 du rapport de présentation.

Les évolutions apportées au règlement sont présentées et explicitées dans le rapport de présentation spécifique à la présente déclaration de projet.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UZb-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone y compris le secteur UZb* :

- 1.1 Les constructions à usage industriel qui présentent un risque de nuisance ou de pollution rendant leur présence totalement incompatible avec l'habitat : établissement soumis à autorisation classés type SEVESO, etc.
- 1.2 Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (dépôts de matériels et citernes, casses autos, etc.), sauf celles correspondant aux besoins des habitants de la zone,
- 1.3 Les constructions à usage agricole,
- 1.4 Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R111-37 à 40 du Code de l'Urbanisme
- 1.5 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens des articles L443-1 à 4 et L444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.6 Les habitations légères de loisirs au sens des articles R111-31 à 32 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- 1.8 L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.9 Le traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux,
- 1.10 Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente
- 1.11 Les activités industrielles,

Sont interdits dans la zone UZb seulement (à l'exception du secteur UZb*) :

1.12 Les constructions, installations et aménagements à usage de commerce,

1.13 Les activités artisanales,

1.14 Les entrepôts à l'exception de ceux visés à l'article 2,

1.15 Les bureaux à l'exception de ceux visés à l'article 2,

1.16 L'hôtellerie

ARTICLE UZb-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone UZb seulement (à l'exception du secteur UZb*)

2.1 Les entrepôts à condition de constituer les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de services et bureaux autorisés.

2.2 Les bureaux à condition que leur superficie n'excède pas 1000m² de SDP et qu'ils soient localisés dans le respect des dispositions de l'orientation particulière d'aménagement.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

3.1 – Accès général :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3.2 – Accès P.M.R. :

Pour les constructions neuves, les accès doivent être aménagés pour permettre l'accès des personnes à mobilité réduite. Les travaux sur les constructions existantes doivent tendre à cet objectif.

3.3 - la largeur minimale des nouvelles voies de desserte doit être de 8 m minimum dont 3,50 m de voie roulante (voie engin). Le mail central occupe une largeur minimale moyenne de 20 m et une longueur de 170 m environ.

ARTICLE UzB-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se référer au titre I article 4 du règlement, concernant les dispositions générales

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle et sur les espaces publics.

ARTICLE UzB-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

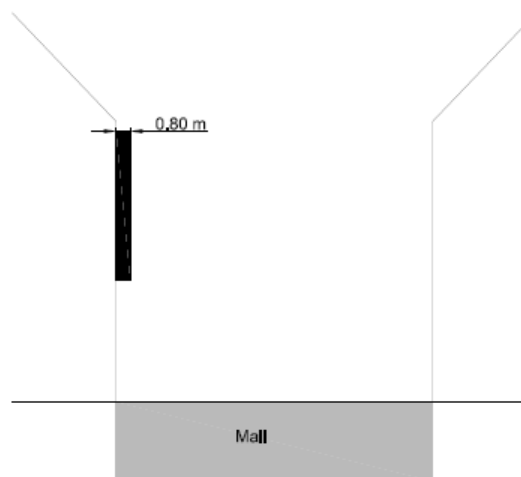
Néant.

ARTICLE UzB-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES**6-1 Dispositions applicables à l'intérieur de la zone UzB :**

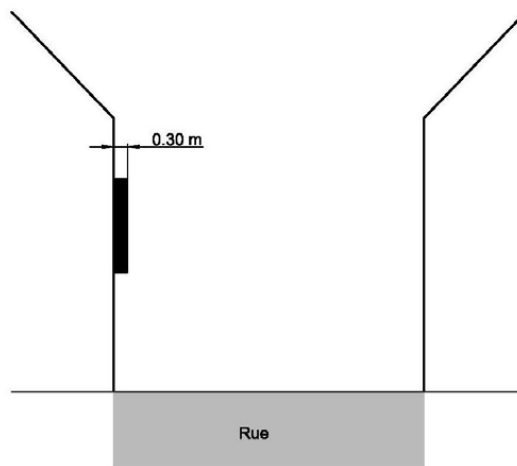
6.1-1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté des voies publiques et privées et emprises publiques à l'exception des dispositions figurant au 6.2.

6.1-2 Un recul de 13 m minimum des constructions par rapport à la plate-forme de l'aqueduc est obligatoire.

6.1-3 - Les saillies sur le domaine public sont interdites, à l'exception des saillies soumises à autorisation, de 80 cm maximum et aménagées sur les parties de constructions implantées sur le mail central, à partir du R+2 compris.



6.1-4 – Pour toute la surface des façades, les modénatures (dépassement de construction sur l'alignement de moins de 30 cm) ne sont pas considérées comme saillies.



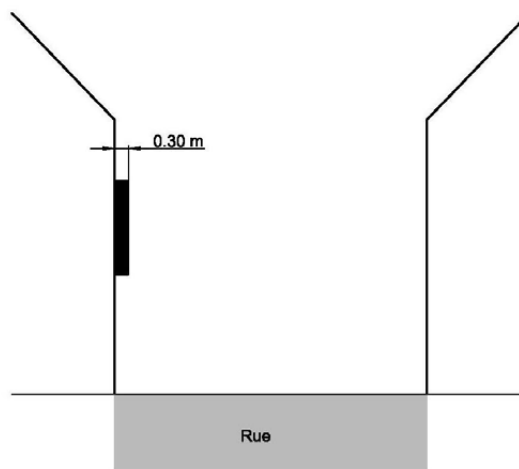
6.1-5 La pose d'isolation thermique extérieure sur des immeubles existants n'est pas considérée comme une saillie, sous réserve que son épaisseur soit inférieure ou égale à 15 cm.

6.1-6 Des retraits partiels de la façade par rapport à la voie sont possibles dans le cas de création de loggias ou d'éléments de confort extérieur dans le prolongement du logement.

6-2 Dispositions applicables à l'intérieur du secteur UZb* :

6.2-1 Les constructions peuvent être implantées à l'alignement existant ou projeté des voies publiques et privées et emprises publiques ou en retrait avec un minimum de 1 mètre. Au droit des maisons de ville indiquées au document graphique de l'Orientation d'Aménagement, un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement pourra être exigé.

6-2-2 Pour toute la surface des façades, les modénatures (dépassement de construction sur l'alignement de moins de 30 cm) ne sont pas considérées comme saillies.



6.2-3 La pose d'isolation thermique extérieure sur des immeubles existants n'est pas considérée comme une saillie, sous réserve que son épaisseur soit inférieure ou égale à 15 cm.

6.2-4 Des retraits partiels de la façade par rapport à la voie sont possibles dans le cas de création de loggias ou d'éléments de confort extérieur dans le prolongement du logement.

6.2-5 Dispositions particulières pour les travaux d'aménagement, réhabilitation et extensions des constructions existantes identifiées dans l'orientation d'aménagement :

Les extensions peuvent s'implanter en respectant les dispositions du 6.1 ou dans le prolongement de la construction existante en vis-à-vis de la voie. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour conserver l'harmonie architecturale de l'ensemble des bâtiments.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation sauf celles identifiées sur le plan de zonage.

ARTICLE Uz-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 6,00 m.

7.2 Sur la limite sud de la zone (fond de parcelle de la rue Foubert) le prospect est $P = H/2$ au droit de cette limite avec $P >$ ou égal à 8,00 m (bande végétalisée), sauf application de l'article 7.3.

7.3 Sur l'avenue Lénine, l'implantation, des constructions à usage de commerces est autorisée jusqu'en limite séparative sur une profondeur de 10 mètres calculée par rapport à l'alignement.

7.4 La pose d'isolation thermique extérieure sur des immeubles existants n'est pas considérée comme une saillie, sous réserve que son épaisseur soit inférieure ou égale à 15 cm.

7.5 Dispositions particulières pour les travaux d'aménagement, réhabilitation et extensions des constructions existantes identifiées dans l'orientation d'aménagement : Les constructions conservent leur implantation, les extensions peuvent s'implanter en respectant les dispositions du 7.1 ou dans le prolongement de la construction existante en vis-à-vis de la limite séparative.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour conserver l'harmonie architecturale de l'ensemble des bâtiments.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

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

8.1 La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

8.2 Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, le prospect P au droit de tout point des façades à construire est au moins égal à la moitié de la hauteur H de la façade à la verticale du point considéré, avec un minimum de

$$P = 8,00\text{m} : P = H / 2 \geq 8,00 \text{ m}$$

8.3 Les bâtiments comprenant des ruptures bâties constituées par des éléments bâtis de type loggias, balcons terrasses et/ou porches sont considérés comme des constructions contiguës au titre du présent règlement. Les dispositions du 8.2 ne s'appliquent pas dans ce cas.

8.4 La pose d'isolation thermique extérieure sur des immeubles existants n'est pas considérée comme une saillie, sous réserve que son épaisseur soit inférieure ou égale à 15 cm.

8.5 Dispositions particulières pour les travaux d'aménagement, réhabilitation et extensions des constructions existantes identifiées dans l'orientation d'aménagement :

Il n'est pas fixé de règle.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

ARTICLE UZb-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol globale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

9.2 Dispositions particulières pour les travaux d'aménagement, réhabilitation et extensions des constructions existantes identifiées dans l'orientation d'aménagement :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UzB.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions applicables à l'intérieur du secteur UzB :

La hauteur maximale des constructions est de 24 mètres (soit RDC + 6 niveaux + 1 niveau en attique en retrait ou RDC + 7 niveaux) calculés à partir du nivellement de l'espace public fini au droit de la construction. Cette hauteur est majorée de 2,00 m pour les constructions liées au service public et d'intérêt collectif, contiguës au gymnase.

10.2 Dispositions applicables à l'intérieur du secteur UzB* :

La hauteur maximale des constructions est de 24 mètres (soit RDC + 6 niveaux + 1 niveau en attique en retrait ou RDC + 5 niveaux + 2 niveaux en attique en retrait ou RDC + 7 niveaux) calculés à partir du nivellement de l'espace public fini au droit de la construction.

10.3 Pour l'ensemble de la zone y compris le secteur UzB*, la hauteur maximum autorisée est majorée de 1,50 m chaque fois que sont installés en toiture des équipements qui remplissent des critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable (au sens de l'article L128-1), ou qui comportent des équipements de récupération, traitement et réusage externe ou interne des eaux de pluie (pour les équipements et dans les conditions d'usage, d'installation, d'entretien et de surveillance autorisés par la loi ou par l'avis des autorités sanitaires).

ARTICLE UzB-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

REGLE GENERALE

11.1 Tous les murs de façade, y compris ceux des bâtiments annexes, visibles ou non des voies publiques ou privées, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront donner des garanties de bonne conservation. L'article R111- 21 du code de l'urbanisme devra être respecté.

11.2 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer y compris parpaings et briques creuses etc. est interdit. Le verre réfléchissant en façade est interdit.

11.3 Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.4 Les coloris des bâtiments devront s'adapter à l'environnement.

Rappel : Obligation est faite à tout propriétaire d'un immeuble compris dans le rayon de protection de 500 m d'un monument historique classé ou inscrit de solliciter l'autorisation de l'administration pour tous travaux n'entrant pas dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

11.5 Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

11.6 Il sera porté une attention particulière à l'aspect des constructions vues depuis le domaine public, en vision proche et lointaine, notamment par le positionnement des mâts supports d'antennes, la bonne intégration des édicules techniques aux volumes bâtis existants, ou à défaut leur adossement aux émergences existantes en terrasse. On s'inspirera notamment de la charte des antennes relais de téléphonie mobile dans le Département du Val de Marne.

Les édicules et installations techniques doivent, sauf impossibilité technique justifiée, être intégrés dans le volume de la construction et à défaut, être positionnés de préférence dans les parties centrales des constructions et faire l'objet d'un traitement permettant de les dissimuler au maximum. Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques implantées en toiture devront faire l'objet d'une intégration architecturale, à la fois par la limitation des saillies, par le positionnement et par les teintes

11.7 En outre, tous les équipements installés en toiture en vue de l'utilisation des énergies renouvelables ne devront pas présenter de saillie par rapport à la ligne de la toiture.

11.8 Les toitures seront composées de panneaux solaires et/ou de toitures terrasses végétalisées.

Dans ce derniers cas, seuls les toits terrasses non accessibles et en dehors des surfaces allouées aux édicules techniques devront être végétalisés.

Les édicules et installations techniques doivent, sauf impossibilité technique justifiée, être intégrés dans le volume de la construction et à défaut, être positionnés de préférence dans les parties centrales des constructions et faire l'objet d'un traitement permettant de les dissimuler au maximum. Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques implantées en toiture devront faire l'objet d'une intégration architecturale, à la fois par la limitation des saillies, par le positionnement et par les teintes

11.9 Les clôtures à l'alignement des voies et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci auront des caractéristiques propres au secteur et au site. Elles ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur. La pose de murs bahuts est autorisée.

11.10 Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2,00 m de hauteur. En cas de différence de niveau entre les terrains, il pourra être tenu compte du terrain naturel le plus élevé, les murs de soutènement ne constituant pas des clôtures.

11.11 Les isolations thermiques extérieures doivent permettre de conserver la qualité architecturale des façades. Les matériaux et les techniques mises en œuvre doivent être compatibles avec les maçonneries existantes et ne pas porter atteinte au paysage urbain.

11.12 La composition des bâtiments devra respecter le principe de césure architecturale dans la volumétrie des constructions marqué par un décalage d'implantation sur le secteur mentionné dans l'orientation particulière d'aménagement.

REGLES PARTICULIERES

11.13 Clôtures : en cas de besoins particuliers en matière de sécurité des entreprises et des équipements publics, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,60m.

ARTICLE Uz-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être prévu,

- pour les logements : 1 place de stationnement pour 100 m² de SDP.

Toutefois, il n'est imposé qu'une place de stationnement pour 400 m² de SDP affectée aux studios.

Rappel : En application de l'article L 123.1.13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- pour les services publics et d'intérêt collectif : le stationnement devra être réalisé hors des voies publiques et devra correspondre aux besoins de l'activité et sera fonction de la nature de la construction, de son effectif.

Le stationnement destinés aux constructions devra être entièrement réalisé en infrastructure (exception faite des emplacements livraison ou déménagement, des places visiteurs et du stationnement public qui pourront être prévus en aérien).

- pour les autres catégories de constructions les dispositions générales s'appliquent.

ARTICLE UZb-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

13.1 Sur chaque terrain un minimum de 30% des espaces libres devra être comptabilisé en pleine terre.

13.2 Entre toutes constructions devront être aménagés des espaces verts plantés.

13.3 Une bande verte plantée de 8 m de profondeur devra être réalisée le long de la limite séparative située à l'arrière des logements implantés rue Foubert, sauf dans une bande de 10 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement de l'avenue Lénine en cas d'application de l'article 7.3.

13.4 Un arbre à grand développement devra être planté par tranche de 100 m² de surface d'espaces de pleine terre.

13.5 Dispositions particulières pour les travaux d'aménagement, réhabilitation et extensions des constructions existantes identifiées dans l'orientation d'aménagement :

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UZb-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est essentiellement composée de parcs, jardins et espaces verts publics arborés. Ils ne sont pas constructibles. La zone N comprend un secteur NE, qui est composé d'espaces libres destinés aux activités sportives et de loisirs, accueillant ou pouvant accueillir des équipements en relation avec ces activités.

SECTION I CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-NE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N2, et notamment :

- 1.1** Les constructions à usage industriel qui présentent un risque de nuisance ou de pollution rendant leur présence totalement incompatible avec l'habitat : établissement soumis à autorisation classés type SEVESO, etc.
- 1.2** Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-1 à R.443-5-3 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3** Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5** Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux
- 1.6** Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente.

ARTICLE N - NE-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.*REGLE GENERALE*

2.1 Les constructions qui ont un rapport direct avec des activités sportives ainsi que tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol nécessaires à la préservation de la qualité paysagère de la zone (locaux de stockage, serres, vestiaires, WC publics).

2.2 Les projets de construction devront respecter, à compter de leur entrée en vigueur, les dispositions des plans de prévention des risques à intervenir, notamment ceux prescrits à la date d'approbation du présent règlement.

EXCEPTION

2.3 Une exception à l'article 2.1 est faite pour les aqueducs de la Vanne et du Loing, où toute construction est interdite.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**ARTICLE N-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès correspondant au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE N-NE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**4.1** Eaux pluviales :

4.1.1 Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel il faudra faire en sorte, par application de la loi sur l'eau, que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont.

4.1.2 Les pétitionnaires d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol devront satisfaire aux dispositions du règlement d'assainissement départemental et notamment à celles de l'article 29.

4.1.3 En outre, pour toute création d'une surface imperméabilisée supérieure à 500 m² et si la parcelle est raccordée au réseau public d'assainissement, des mesures devront être prises en vue de la rétention sur la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus d'un litre par seconde et par hectare (tranchée drainante, réservoir, chaussée poreuse...).

ARTICLE N-NE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE N-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE NE-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE

6.1 Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement avec un minimum de 4m.

REGLE PARTICULIERE

6.2 Retrait par rapport à la Bièvre :

Toute construction devra respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe de la Bièvre, avec respect d'un prospect $L=H/2$. Sauf disposition particulière portée au plan. Les bâtiments devront au maximum être implantés de telle façon que les espaces traités en espaces verts devront se situer côté Bièvre conformément à l'article 9.3. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet

ARTICLE NE-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

ARTICLE N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE NE-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 En cas d'implantation de deux constructions sur une même parcelle en zone N, des règles générales de prospect devront être respectées : l'écart entre les bâtiments sera soumis à la règle $H=L$ en cas de baies éclairant des pièces principales (écart minimum de 8m) ou $H= 1/2L$ en cas de baies éclairant des pièces secondaires (écart minimum de 4m)

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE NE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des bâtiments ne pourra dépasser 30% de la surface des terrains.

REGLE PARTICULIERE

9.2 Les équipements sportifs comprenant des terrains de football, des pistes d'athlétisme, ou des plateaux d'évolution sont exemptés de cette limitation.

9.3 Tous les espaces libres des opérations ayant une façade le long de la Bièvre devront se situer entre cette façade et la Bièvre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-NE-10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE

N-10.1 : la hauteur est limitée à 3 m au faîtage.

NE-10.2 : la hauteur est limitée à 10 m au faîtage.

REGLE PARTICULIERE

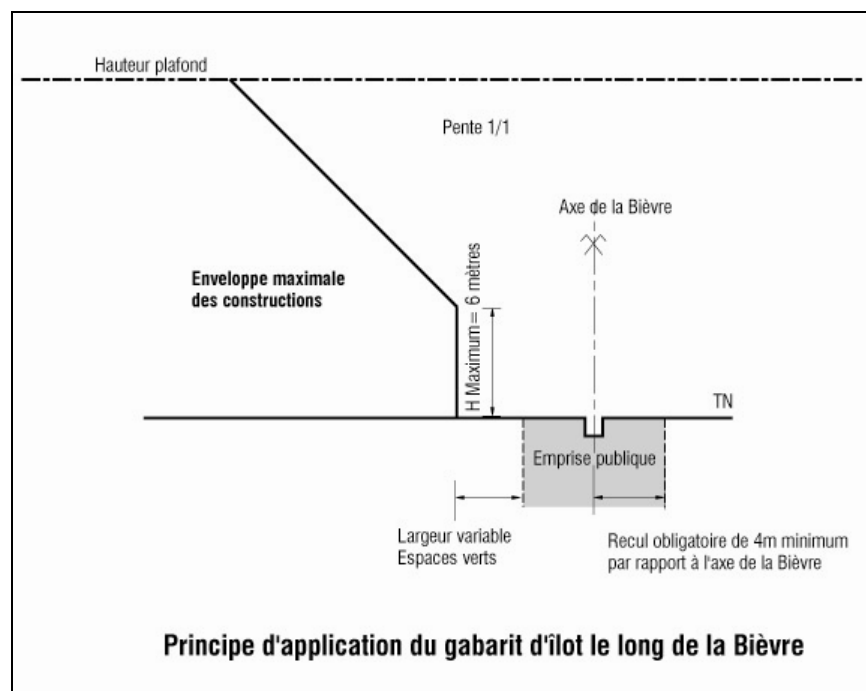
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

10.2 Le long de la Bièvre :

Toute construction devra respecter une marge de reculement de 4m par rapport à l'axe de la Bièvre, telle que définie à l'article 6 du présent règlement. (Croquis ci-dessous) La hauteur des constructions situées en bordure de Bièvre est limitée à R+1 (soit 6 m) L'oblique de pente permettant de définir la

ligne brisée du gabarit d'îlot (cf. Titre IV – Annexe 1- définitions- Gabarit d'îlot) sera déterminée par la pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et aura son point d'attache au point haut de la hauteur « H » de la verticale du gabarit d'îlot.

Cette disposition spécifique ne sera pas applicable quand l'emprise de la Bièvre se cumule à une emprise publique de voirie ou d'espace public. Dans ce cas particulier, on appliquera la règle générale de gabarit d'îlot.



ARTICLE N - NE-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS ET SITES

REGLE GENERALE

NE-11.1 Tous les murs de façade, y compris ceux des bâtiments annexes, visibles ou non des voies publiques ou privées, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront donner des garanties de bonne conservation. L'article R111-21 du code de l'urbanisme devra être respecté.

NE-11.2 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer y compris parpaings et briques creuses etc. est interdit. Le verre réfléchissant en façade est interdit.

NE-11.3 Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

NE-11.4 Les coloris des bâtiments seront de couleur claire et devront s'adapter à l'environnement.

Rappel : Obligation est faite à tout propriétaire d'un immeuble compris dans le rayon de protection de 500 m d'un monument historique classé ou inscrit de solliciter l'autorisation de l'administration pour tous travaux de réhabilitation ou toute nouvelle construction.

NE-11.5 Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

NE-11.6 Il sera porté une attention particulière à l'aspect des constructions vues depuis le domaine public, en vision proche et lointaine, notamment par le positionnement des mâts supports d'antennes, la bonne intégration des édicules techniques aux volumes bâtis existants, ou à défaut leur adossement aux émergences existantes en terrasse. On s'inspirera notamment de la charte des antennes relais de téléphonie mobile dans le Département du Val de Marne.

Les édicules et installations techniques doivent, sauf impossibilité technique justifiée, être intégrés dans le volume de la construction et à défaut, être positionnés de préférence dans les parties centrales des constructions et faire l'objet d'un traitement permettant de les dissimuler au maximum. Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques implantées en toiture devront faire l'objet d'une intégration architecturale, à la fois par la limitation des saillies, par le positionnement et par les teintes

NE-11.7 En outre, tous les équipements installés en toiture en vue de l'utilisation des énergies renouvelable ne devront pas présenter de saillie par rapport à la ligne de la toiture.

NE-11.8 Toutes les toitures terrasses inaccessibles devront être végétalisées. Les toitures terrasses accessibles devront présenter un aménagement paysager végétal.

L'installation de stationnement en toiture est possible, à condition que ce soit au niveau du sol.

N - NE-11.9 Les clôtures à l'alignement des voies et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci auront des caractéristiques propres au secteur et au site. Elles ne pourront pas dépasser 2,60 m de hauteur. Elles devront être ajourées sur au moins 50 % de leur surface. La pose de murs bahuts est autorisée.

N - NE-11.10 Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2,60 m de hauteur. En cas de différence de niveau entre les terrains, il pourra être tenu compte du terrain naturel le plus élevé, les murs de soutènement ne constituant pas des clôtures.

REGLES PARTICULIERES

N - NE-11.11 Le long de la Bièvre, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres. Elles devront être ajourées sur la totalité de leur hauteur. Les clôtures devront s'inspirer du modèle de clôture qui figure à l'annexe 4 du présent règlement

NE-11.12 Le long de la Bièvre, toutes les constructions devront présenter des façades comportant des ouvertures éclairant des pièces principales. Les murs pignons et les façades ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales sont interdits.

N – NE 11.13 Clôtures : en cas de besoins particuliers en matière de sécurité des entreprises et des équipements publics, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,60m. Elles devront être ajourées sur au moins 50% de leur surface.

EXCEPTION

NE-11.14 Les bâtiments remarquables, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme et répertoriés à l'annexe 5 du présent règlement, devront faire l'objet de précautions particulières, s'ils sont l'objet d'une réhabilitation ou de modifications : la restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

ARTICLE N-NE12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer au Titre I article 3 du règlement.

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

N-13.1 Les espaces libres le long de la Bièvre devront être traités en espaces verts de pleine terre.

ARTICLE NE-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS.

REGLE GENERALE

13.1 Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par un nombre d'arbres égal et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus. Pour en juger le plan de masse devra faire figurer les arbres existants conformément à l'art. R 421-2 du code de l'urbanisme.

13.2 Les espaces libres (hors terrains de football, pistes d'athlétisme, plateaux d'évolution ou tout autre élément constitutif d'une plaine de jeux ...) doivent Faire l'objet d'un traitement paysager.

13.3 Sans objet.

13.4 Sans objet.

13.4 Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées en pleine terre.

13.5 Les dalles de couverture des parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.

13.6 La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus). Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination de commerce.

13.7 Les aires de stationnement non couvertes devront être organisées de manière paysagère avec un arbre à moyen développement pour 4 places.

13.8 Sur les dalles en parties aériennes (stationnement, terrasses...), les plantations doivent être installées sur au moins 30 cm de terre végétale et 50 cm pour un arbre à moyen développement.

13.9 Il sera exigé au minimum 1 arbre à grand développement par 100 m² de surface d'espace libre.

13.11 Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par un nombre d'arbres égal et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus. Pour en juger le plan de masse devra faire figurer les arbres existants conformément à l'art. R 421-2 du code de l'urbanisme.

REGLE PARTICULIERE

13.12 Les espaces libres le long de la Bièvre devront être traités en espaces verts de pleine terre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-NE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV
ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXES DU REGLEMENT

- 1** - Liste des définitions
- 2** - Articles 6, 7, 8 : schémas explicatifs des règles d'implantation.
- 3** - Article 12 : normes de stationnement, extrait cartographique du P.L.D. de la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre.
- 4** - Article 11 : Références du modèle de clôture imposé à l'article 11 des zones où coule la Bièvre
- 5** - Liste des éléments de patrimoine remarquable, identifiés à l'article 11 et protégés en application de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme
- 6** - Liste des emplacements réservés

ANNEXE 1

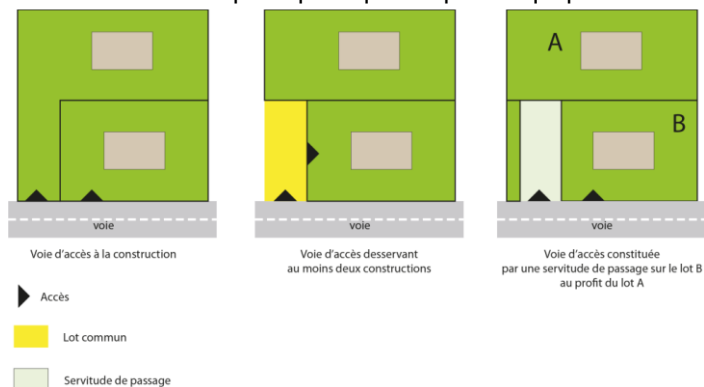
Liste des définitions

DEFINITIONS

Accès et voie

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et l'emprise publique qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'accès (véhicule ou piéton).

La voie est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.

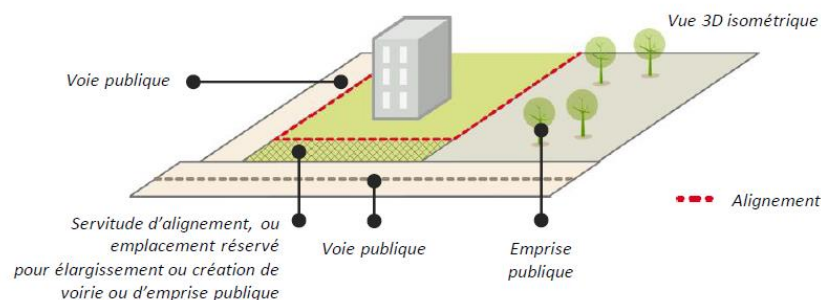


Acrotère :

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.

Alignement

L'*alignement* est la limite entre la *voie* ou l'emprise publique ou la limite interne au terrain d'un *Emplacement réservé* en vue de la réalisation d'une *voie* publique ou d'une emprise publique et la propriété riveraine.



Alignement nouveau à l'angle de deux voies

- 1) Le pan coupé a vocation à devenir domaine public. Par défaut, il sera envisagé une rétrocession à la commune de cet espace concomitamment au permis de construire. Dans ce cas, il sera fait application des règles générales sur la propriété restante.
- 2) Toutefois, en cas de non acquisition à l'occasion du permis, le pan coupé restera propriété du demandeur et sera pris en compte pour l'ensemble des articles de la zone étudiée. Néanmoins, en vue de ne pas compromettre une éventuelle rétrocession future, aucune saillie ou sous-sol ne pourra empiéter sur cet espace. Par ailleurs, compte tenu des objectifs de sécurité routière poursuivis, la transparence devra être conservée sur ces espaces (végétation basse...).

Amélioration

Il s'agit des travaux d'amélioration sur les constructions existantes faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, conformément à l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration. Les travaux d'amélioration ne pourront pas augmenter de plus de 50% la surface de plancher de la construction existante à la date du présent règlement ni créer de logements supplémentaires.

Arbres à grand développement :

Arbre dont le tronc à la plantation mesure au moins 1,80 m de haut et 16 à 20 cm de circonférence à un mètre du sol.

Arbres à moyen développement :

Arbre dont le tronc à la plantation mesure au moins 1,30 m de haut.

Baies principales :

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

- les ouvertures situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher, y compris pour les châssis en toiture,
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les lucarnes,
- les loggias non closes situées au droit du nu de façade de la construction

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

- les ouvertures situées à 1,90m ou plus du plancher, y compris pour les châssis en toiture,
- les ouvertures d'une surface de moins de 0,25 m²,
- les percements en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- Les baies situées à rez-de-chaussée/rez-de-jardin, faisant face en limite séparative à un dispositif maçonné occultant (mur, pignon), jusqu'à 1,90 m de hauteur par rapport au plancher de la pièce où sont situées ces baies.

Ne constituent pas des baies :





- les pavés de verre,
- les châssis fixes à verre translucide ou opaques/translucides,
- les jours de souffrance tels que définis par le code civil,
- les balcons,
- les terrasses, accessibles ou non,
- les marches et paliers des escaliers extérieurs.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) :


Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

Coefficient de biotope :

Les espaces verts alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de *pleine terre* » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Du fait de l'intérêt écologique moindre de ces espaces par rapport aux espaces verts de *pleine terre*, il leur est appliqué un « coefficient de valeur écologique » permettant de pondérer leur prise en compte dans le calcul des espaces verts à réaliser qui est défini de la manière suivante.

Surface	Pondération par rapport au coefficient d'espace vert de pleine terre	Exemple de surface	
Espace vert de pleine terre	1		Cf. définition « espace vert de pleine terre »
Surface imperméable + terre végétale supérieure à 80 cm d'épaisseur	0,6	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	
Surface imperméable + de terre végétale supérieur à 40 cm d'épaisseur	0,4	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	
Surface imperméable + de terre végétale entre 15 et 40 cm d'épaisseur	0,3	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	
Surface imperméables recouvertes de substrat végétal < 15 cm	0,2	Surface végétalisées extensives (mousses, graminées sur dalle / toiture) murs végétaux	

100 m² d'espace en pleine terre
=
166 m² d'épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm
ou
250 m² d'épaisseur de terre végétale d'au moins 40 cm
ou
500 m² de surface partiellement perméable

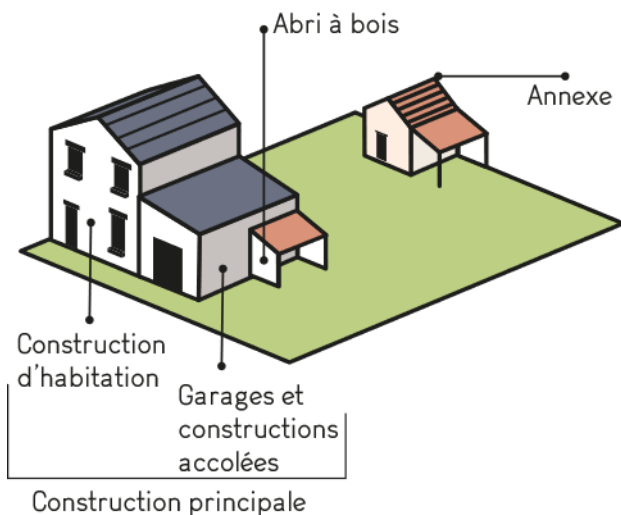
Surfaces partiellement perméables	0,2	Revêtement perméable de type dalle gazon, graviers, sable tassé, Pavés à larges joints, béton poreux...	
-----------------------------------	-----	---	--

Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- une construction d'une emprise au sol jusqu'à 9 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage de type : abri jardin, abri vélo, atelier non professionnel, remise à bois, locaux techniques, chaufferie, etc. ;
- une construction non contiguë à une construction principale.

Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quels qu'en soient la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, et d'une hauteur limitée à 2 mètres, ne sont pas concernés par la règle précédente.



Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus (dans la limite de 30cm de profondeur), ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espaces libres ou espaces non bâtis

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'unité foncière restantes après déduction de l'emprise au sol des constructions.

Égout de la toiture :

Extrémité basse de la pente d'un toit où sont recueillies les eaux de pluie par la gouttière

Gabarit d'îlot (le long de la Bièvre) :

On appelle gabarit d'îlot, relatif à un point donné de l'alignement actuel ou futur, la ligne brisée, tracée dans le plan vertical passant par ce point et perpendiculaire à l'alignement et constitué par :

1. La verticale élevée au point considéré (à l'alignement actuel ou futur, si un élargissement de la rue est prévue au P.L.U. ou à la limite de la marge de reculement) et de hauteur H mesurée à partir du sol naturel.
2. L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et ayant son point d'attache à l'alignement actuel opposé (ou alignement futur ou limite de la marge de reculement à la condition que les terrains des futures emprises ou situés dans la marge ne soient pas bâtis). Le point d'attache est pris au niveau du sol naturel.
3. Un plafond d'îlot constitué par l'ensemble des points situés au-dessus de la surface du sol naturel à la hauteur « plafond » indiquée aux articles 10 du présent règlement.

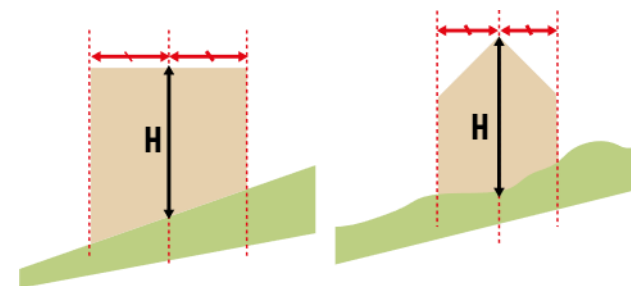
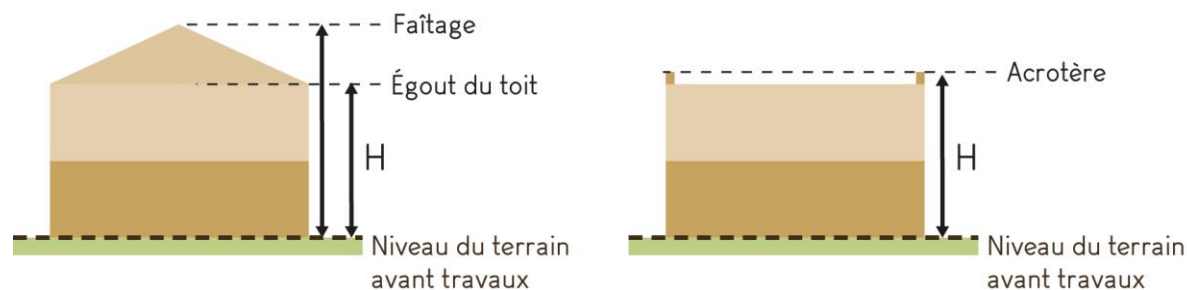
Habitation individuel ou pavillon :

Construction comprenant un ou deux logements dans un même bâtiment avec copropriété du sol (sans division possible).

Hauteur des constructions

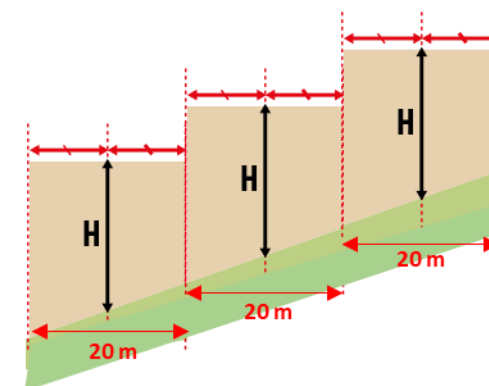
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de l'autorisation. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques indispensables au fonctionnement du bâtiment (exemple : gardes corps, antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation, panneaux solaires) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 1,5 m de hauteur et de 10 % de la superficie du dernier niveau de la construction.

Doit être regardé comme terrain naturel existant avant travaux celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement. Toutefois, pour les unités foncières ayant fait l'objet de travaux préalables (niveau du terrain avant travaux n'existant plus), le point le plus bas de la hauteur sera appréciée au niveau de la voie ou de l'emprise publique.



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

En cas d'unité foncière en pentes, la hauteur est mesurée au point médian calculé entre la cote N.G.F (nivellement général de la France) la plus élevée de la construction et la cote N.G.F la moins élevée de la construction, c'est-à-dire à la cote N.G.F pris au milieu de la construction (intersection des diagonales) au terrain naturel.



Si le linéaire de façade est supérieur à 20 mètres, il est divisé en sections égales dont aucune n'excédera 20 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-contre).

Immeubles collectifs ou habitations collectives :

Par opposition aux habitations individuelles, les immeubles collectifs ou habitations collectives sont les constructions comprenant 3 logements et plus (ou logeant trois familles et plus). Sont assimilés à ces immeubles, les immeubles de bureaux, les immeubles à usage d'hôtel.

Hauteur des arbres :

Arbres à grand développement : arbre dont le tronc à la plantation mesure au moins 1,80 m de haut et 16 à 20 cm de circonférence à un mètre du sol.
Arbres à moyen développement : arbre dont le tronc à la plantation mesure au moins 1,30 m de haut.

Limite séparative :

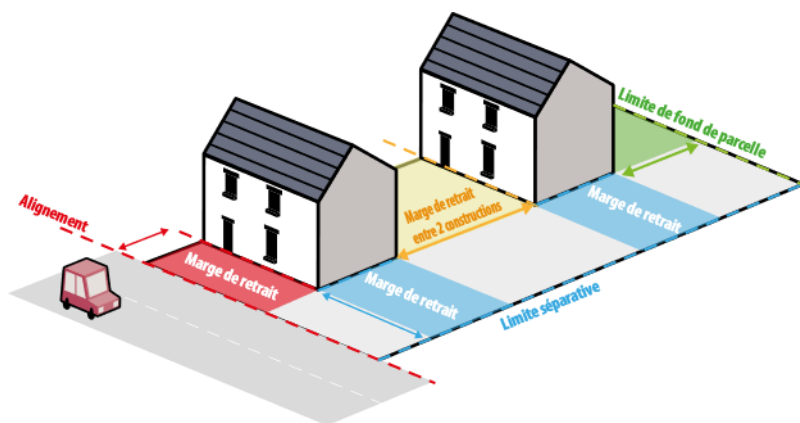
Limite au sol qui sépare deux propriétés mitoyennes

Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (limites séparatives ou limite avec les voies ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.

Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La marge de retrait minimale peut être fixe, dépendante de la hauteur des constructions, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.



Pleine terre :

Un espace est de pleine terre lorsqu'il n'y a pas d'ouvrage dans les sous-sols. Ainsi un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, par exemple, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface. Un espace libre de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Prospect :

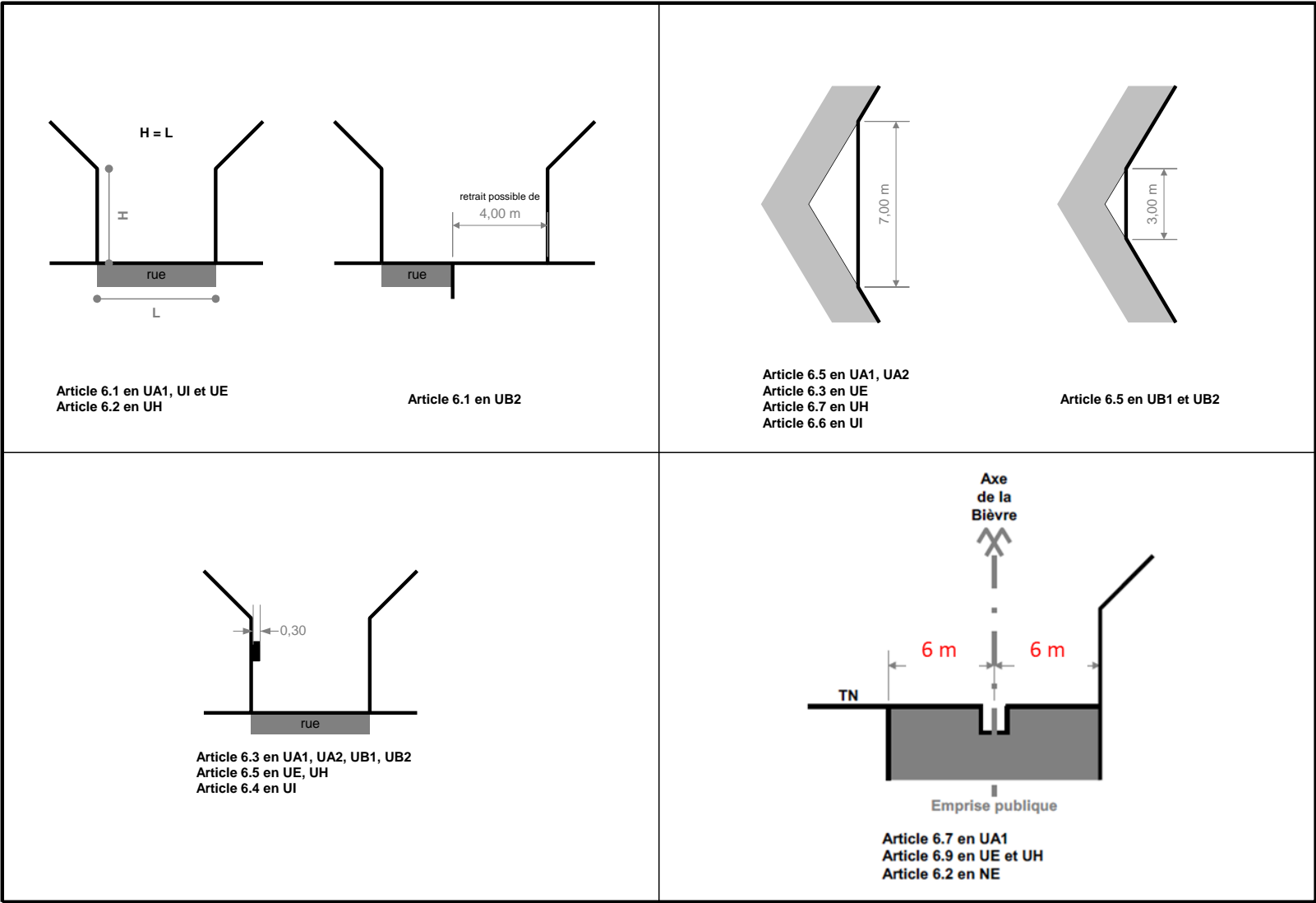
Distance horizontale séparant une construction de la rue, d'une limite séparative ou d'une autre construction

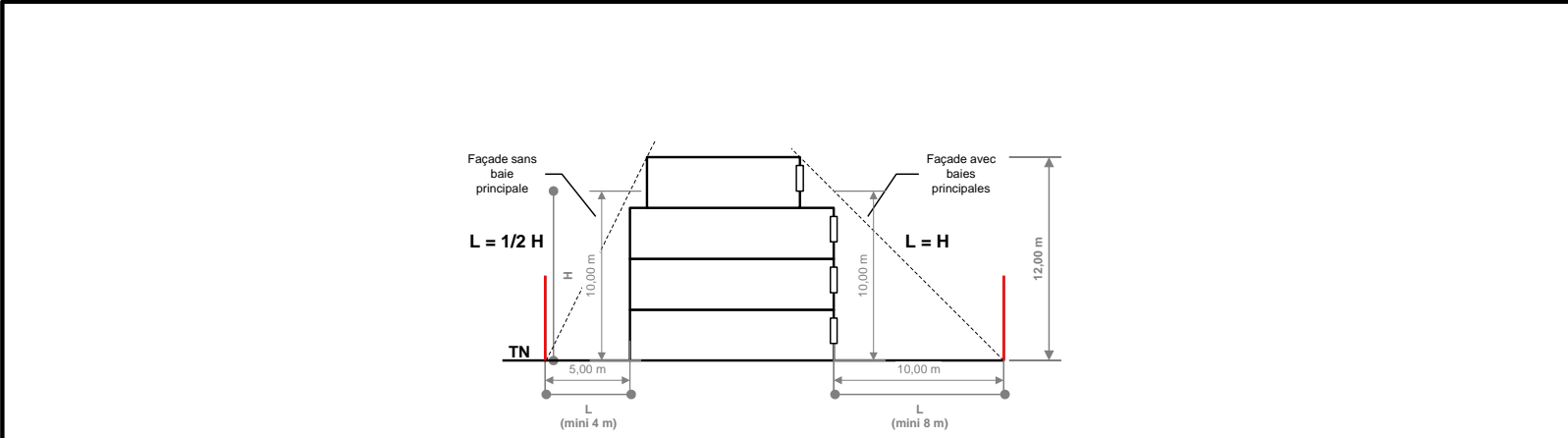
Saillie :

On appelle saillie tout élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction. Un balcon, par exemple, constitue une saillie.

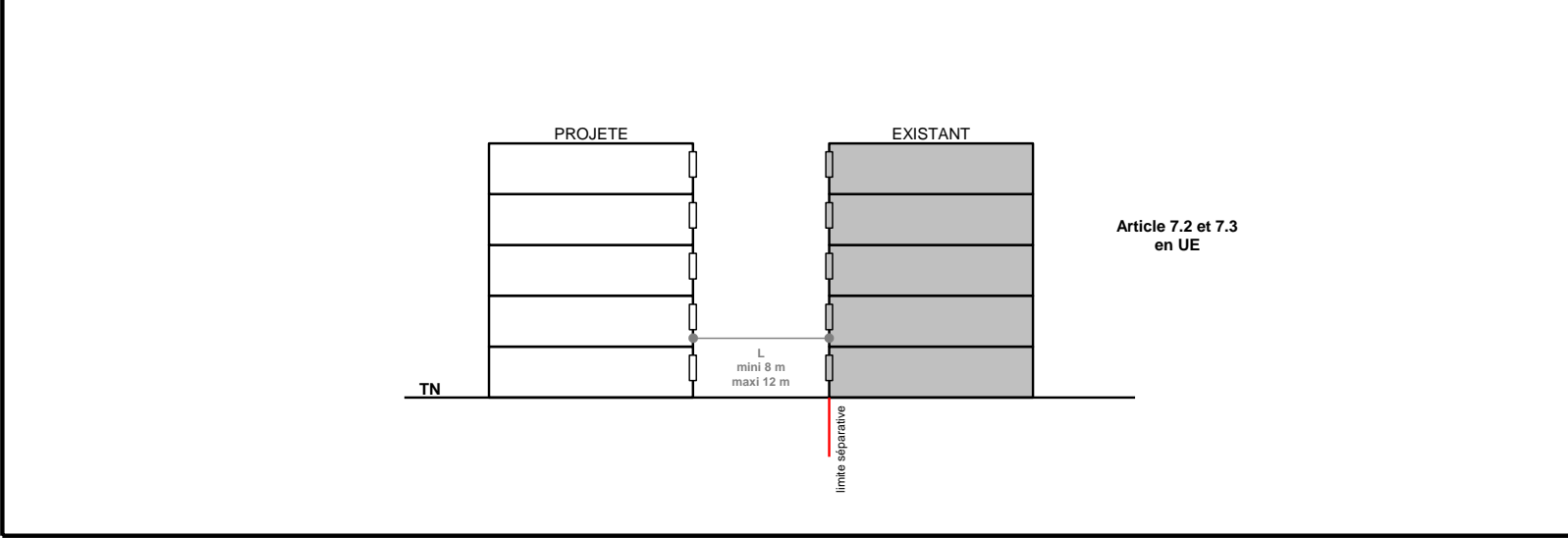
ANNEXE 2

Schémas explicatifs des règles d'implantation des constructions

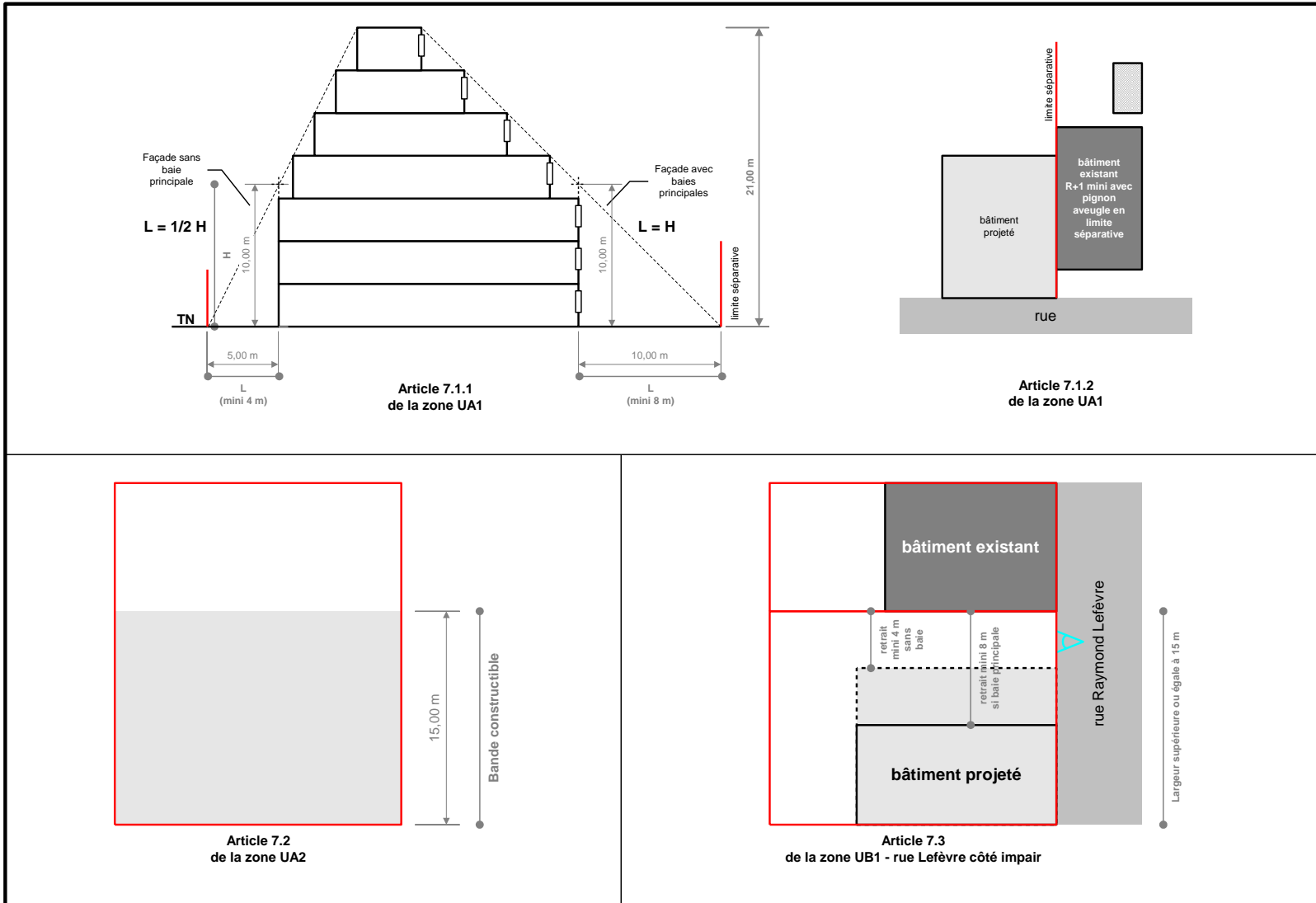


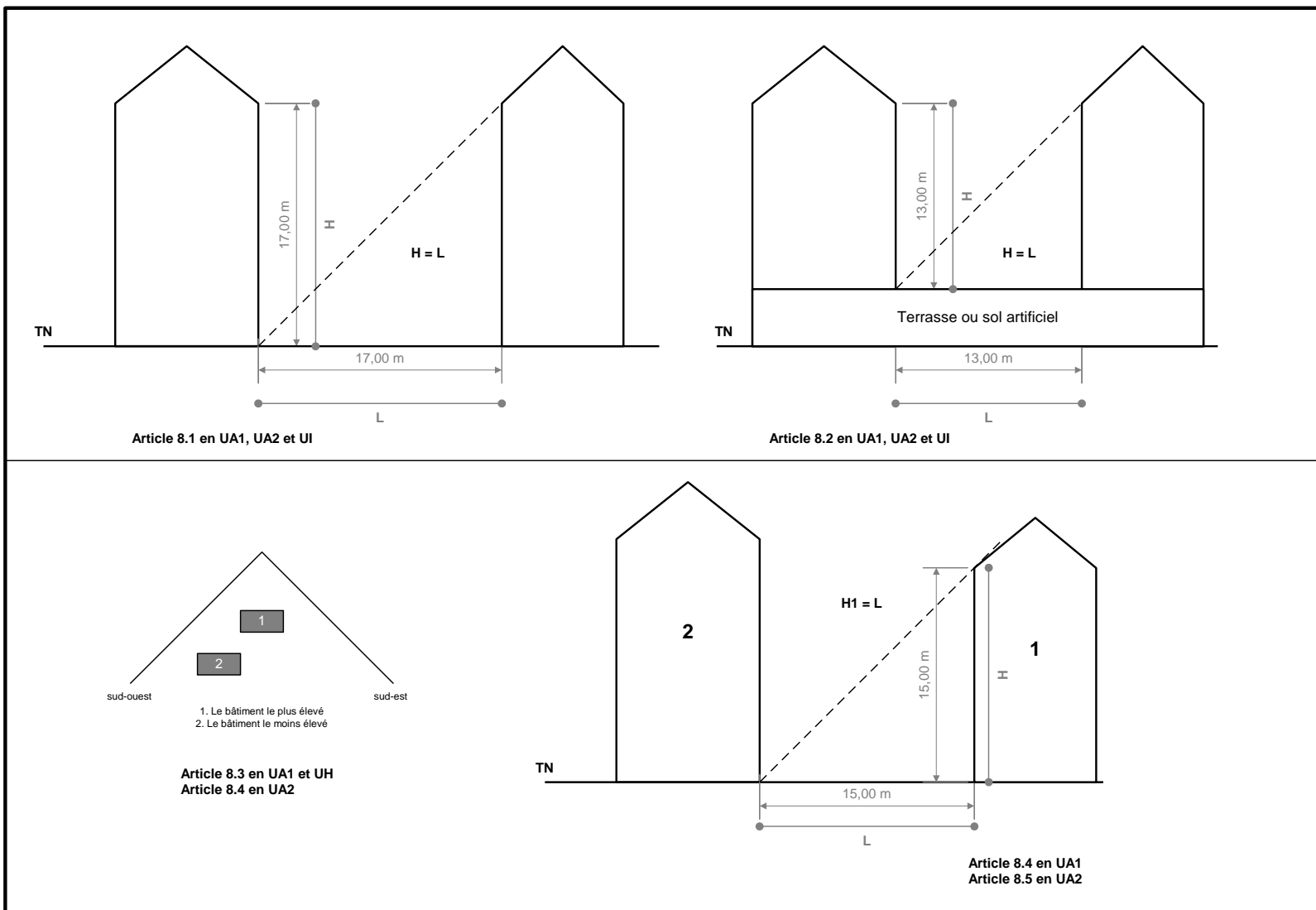


Article 7.1 en UB1 et UB2

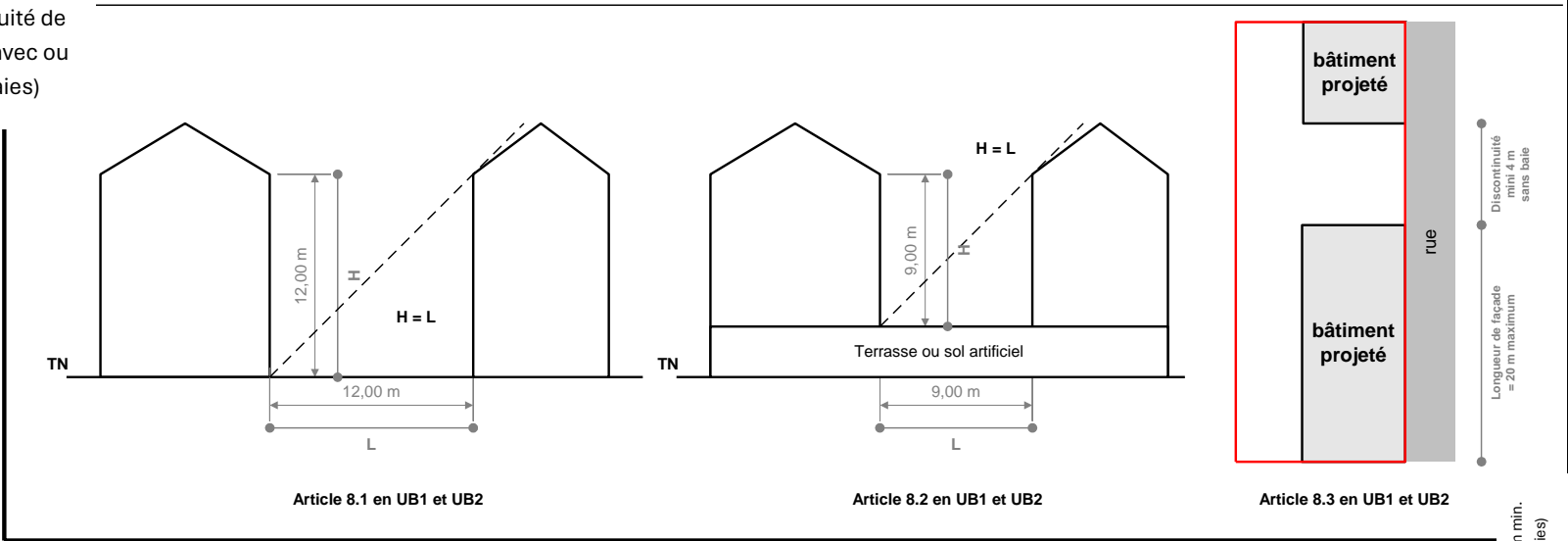


Article 7.2 et 7.3 en UE

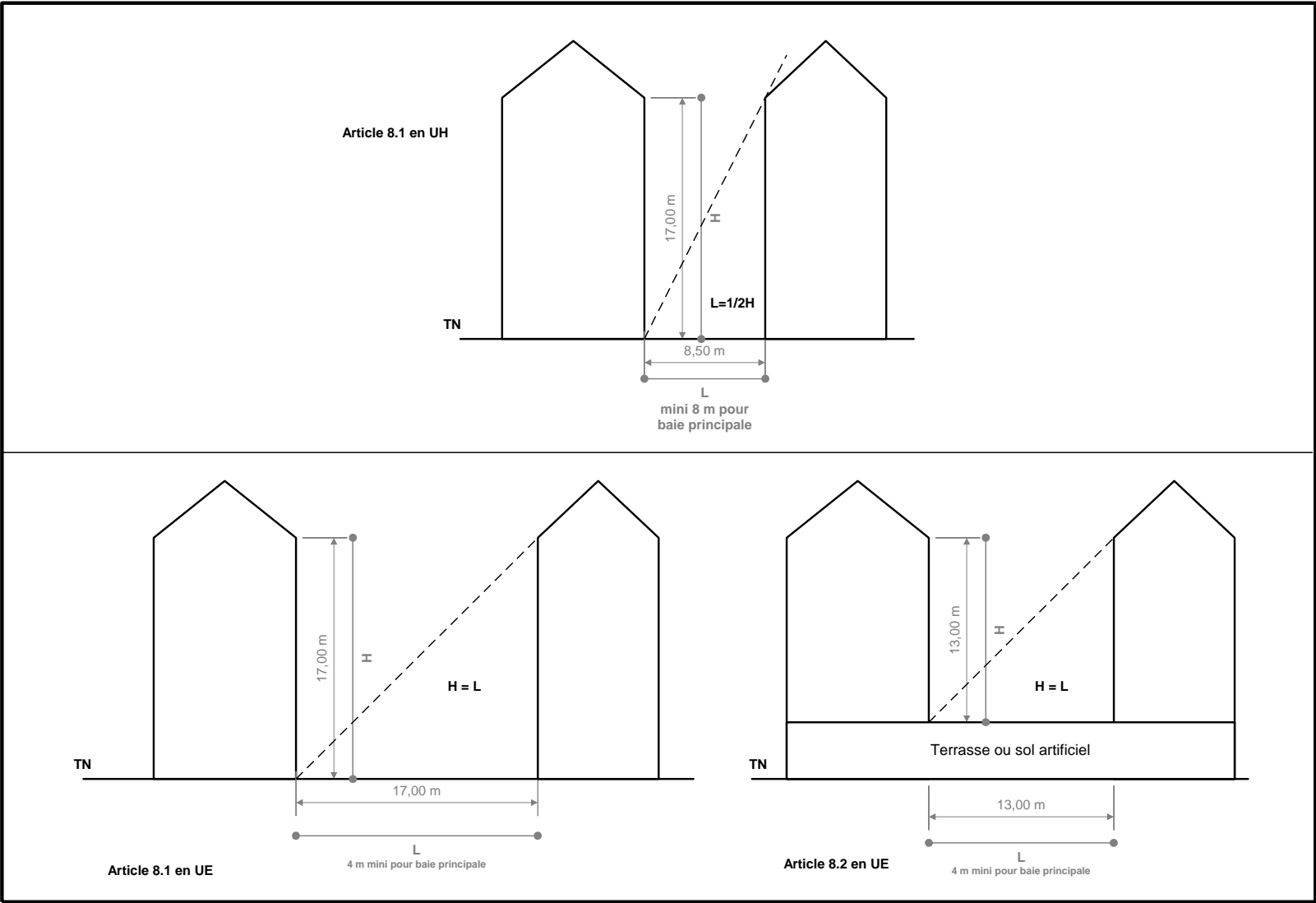


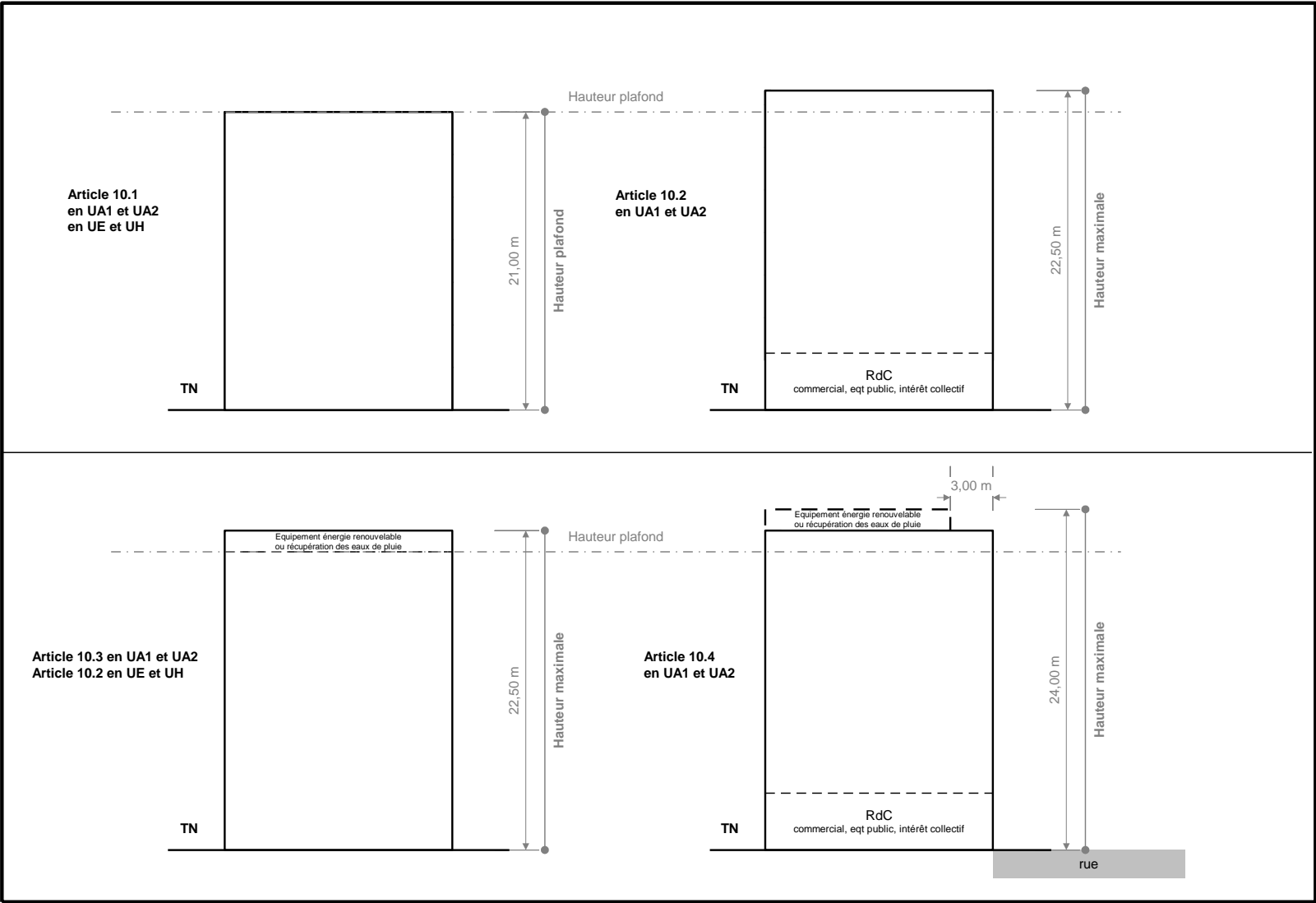


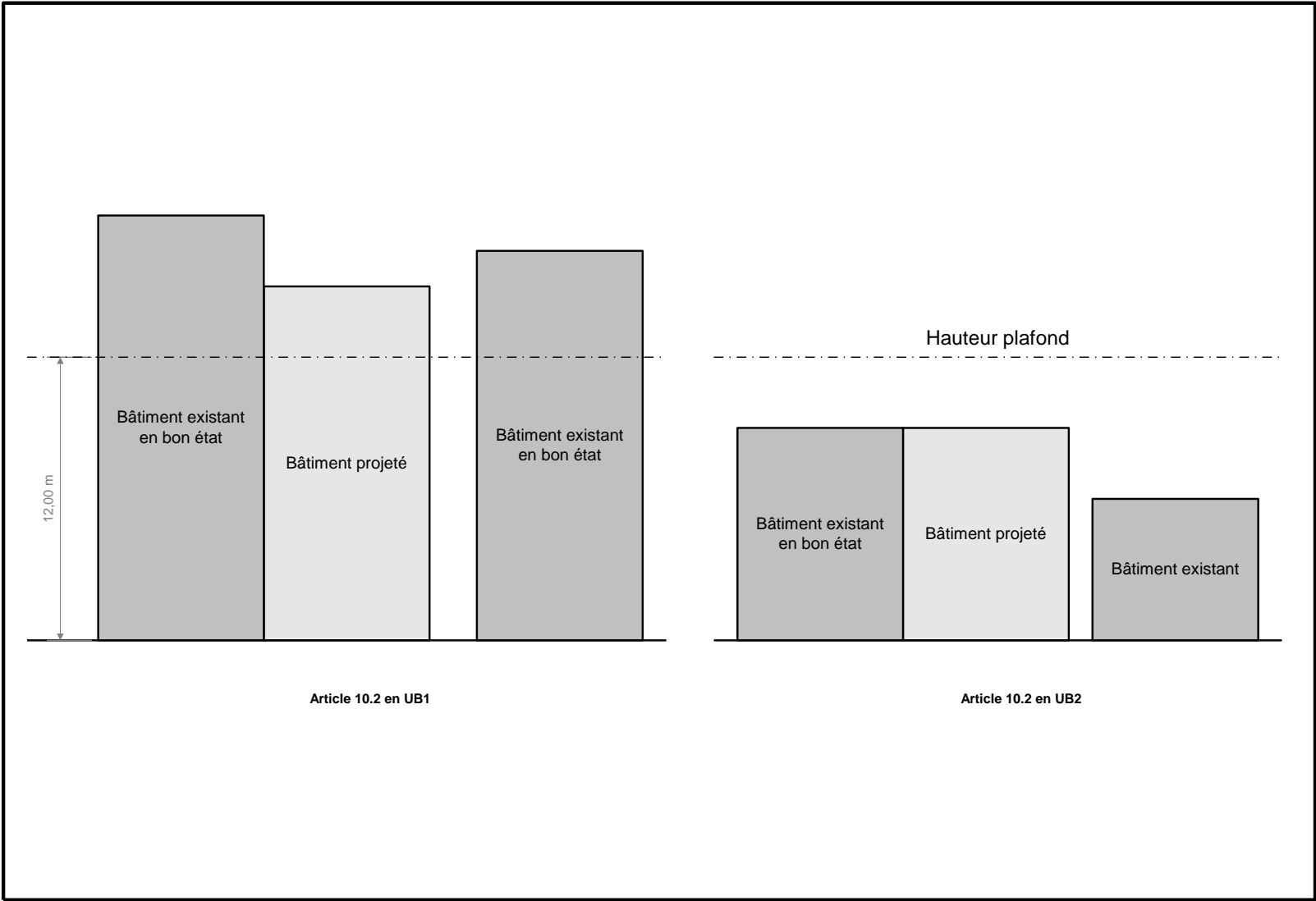
Discontinuité de
6m min. (avec ou
sans baies)



Discontinuité de 6m min.
(avec ou sans baies)



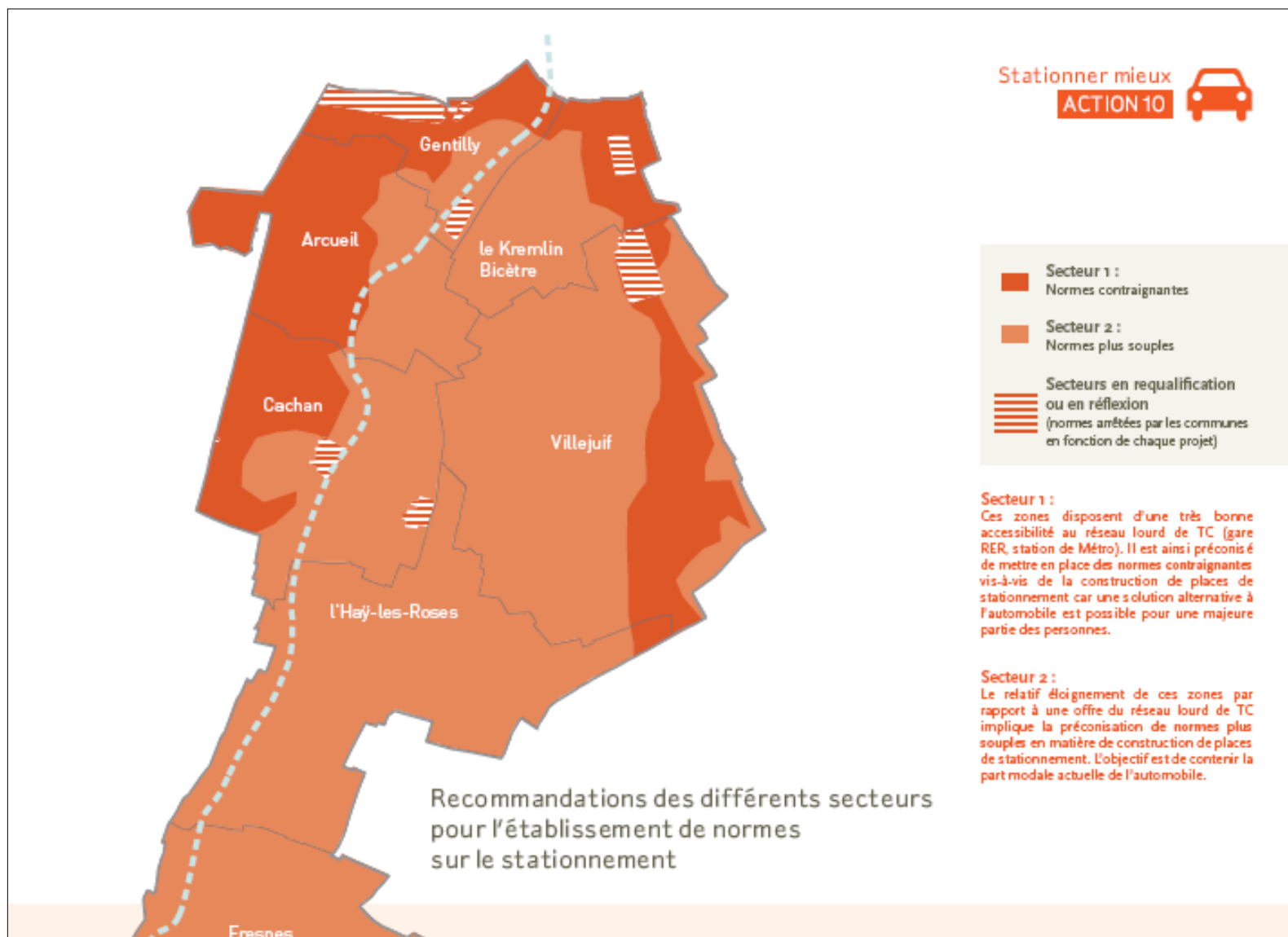


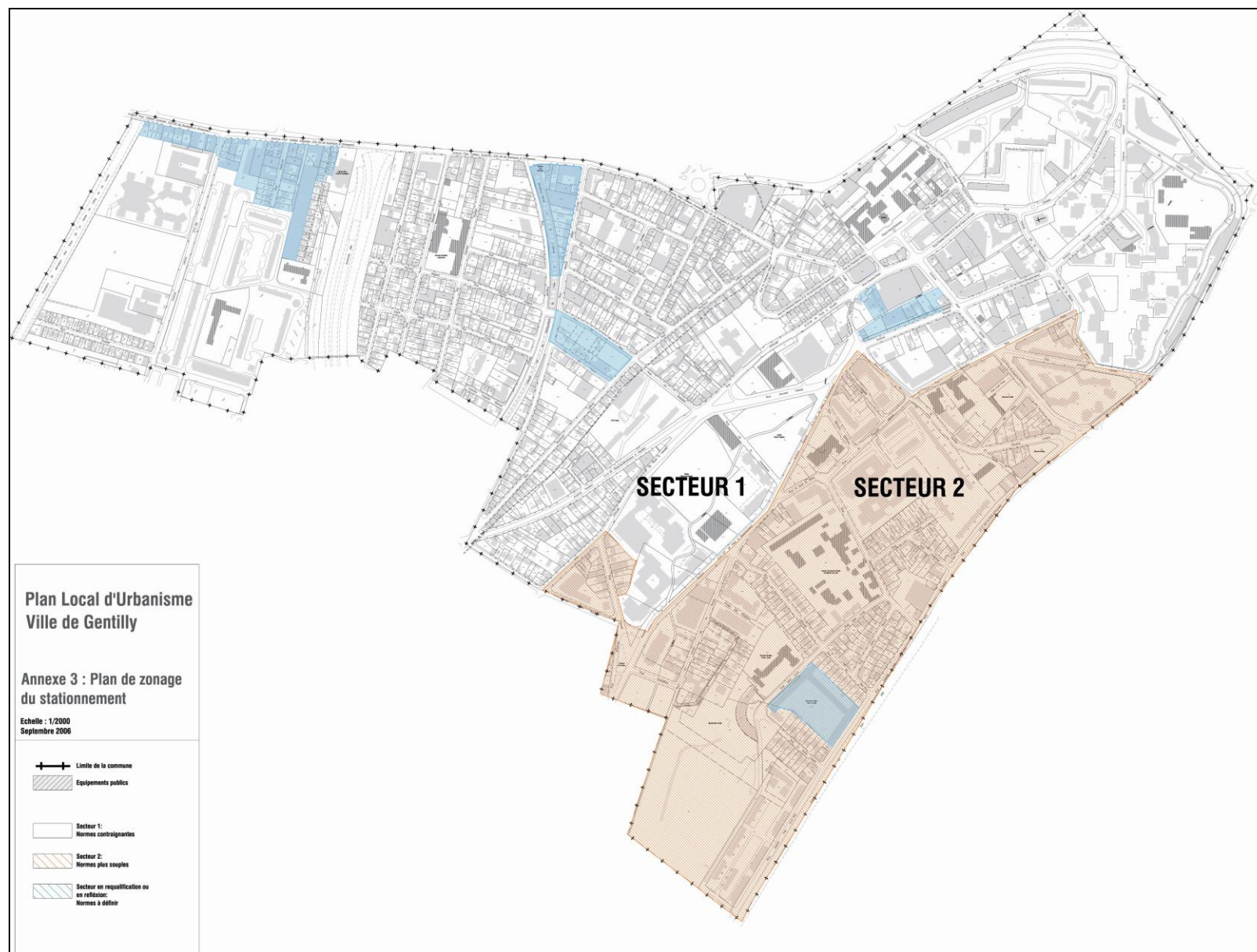


ANNEXE 3

Carte du Plan Local de Déplacements

CARTE DU P.L.D. DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU VAL DE BIEVRE : Orientations en matière de stationnement.





ANNEXE 4

Modèle de clôture




Le modèle de grille, métallique, ajourée, de couleur noire.

ANNEXE 5

Liste des éléments de patrimoine remarquable

Liste des éléments identifiés de patrimoine remarquable

Numérotation	Photos	Description	Adresse	Type
MONUMENT HISTORIQUES				
A		Eglise St Saturnin – 13 ^e et 16 ^e siècle	Rue Charles Frérot	Inscrit MH
B		Aqueduc Rungis - Regard N°20 - 17 ^e siècle	Rue de Freiberg	Inscrit MH
C		Aqueduc Rungis - Regard N°19 – 17 ^e siècle	Rue du Souvenir	Inscrit MH
D		Eglise du Sacré Cœur	Av Paul-Vaillant Couturier	Inscrit MH

E		Gare RER	Av Paul-Vaillant-Couturier	Classement ou inscription en tant que monument historique envisagé, et en cours d'étude.
---	---	----------	----------------------------	--

NOTA : une étude communale est en cours, en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés, pour répertorier les éléments de patrimoine à protéger ou valoriser. A l'issue de cette étude, les éléments répertoriés seront ajoutés à cette liste.
 Dans l'attente, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de la Ville.

ANNEXE 6

Liste des emplacements réservés

Emplacements réservés du PLU

Réserve n° numérotation	Bénéficiaire	Superficie (m ²) ou autre mesure	Destination PLU
ER1	Ville de Gentilly	Largeur : 10 m	Elargissement trottoir Rue Gabrielle
ER2	Ville de Gentilly	Largeur : 10 m	Elargissement trottoir Rue Romain Rolland
ER3	Ville de Gentilly	Largeur : 10 m	Elargissement trottoir Rue Louis Gaillet
ER4	Ville de Gentilly	Largeur : 10 m	Elargissement partiel de l'avenue Paul Vaillant Couturier
ER5	Ville de Gentilly	418	Création espace vert
ERb	Ville de Gentilly	Emprise de 12 m axée sur la Bièvre	Aménagement des bords de Bièvre pour sa mise en valeur en tant qu'espace public de promenade