

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

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.

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.

ARTICLE N-NE-10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE

N-10.1 : la hauteur est limitée à 3 m au faîtage.

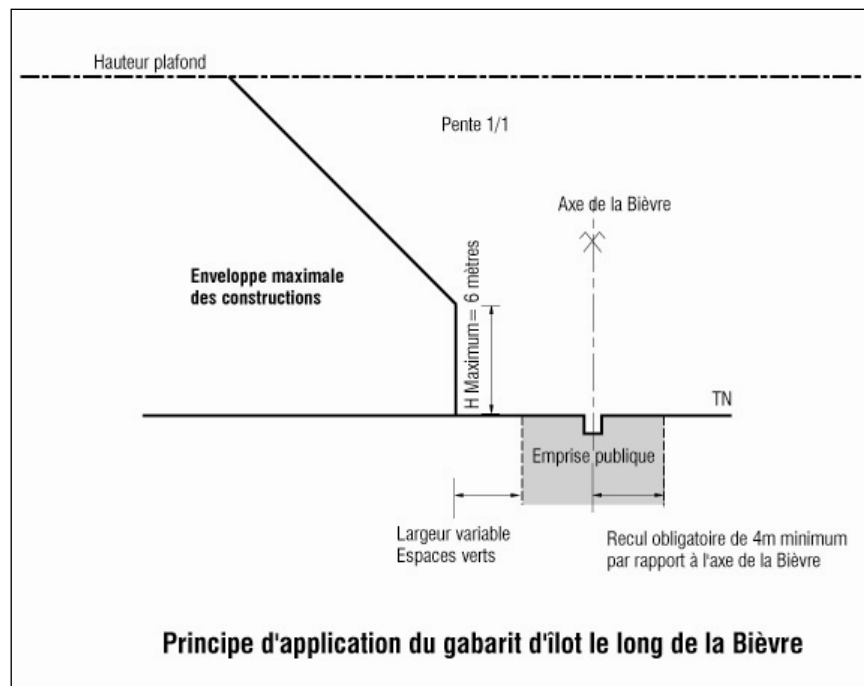
NE-10.2 : la hauteur est limitée à 10 m au faîtage.

REGLE PARTICULIERE

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.

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 devront être végétalisées. 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.

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 Quand un bâtiment est implanté en retrait de l'alignement, les espaces libres devront être plantés à concurrence de 60 % de la surface libre avec un arbre par tranche de 100 m².

13.7 Les aires de stationnement non couvertes devront être organisées de manière paysagère avec un arbre de moyenne tige 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 de moyenne tige.

13.9 Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige par 100 m² de surface plantée.

13.10 Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m².

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 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 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 – 6/7 de 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.

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 et plus soit une place pour les logements inférieurs à 120m ² de SDP et 2 au-delà. (N.B. : pour les logements HLM une seule place par logement est prévue quel que soit le nombre de pièces)	
<i>Logements individuels</i>	1 place pour une surface de plancher de 120m ² et 1 place en plus par tranche de 120m ² de SDP	
<i>Equipements tertiaires / bureaux</i>	15% minimum et 25% maximum de la SDP	25% minimum et 30% maximum de la SDP
<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 cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser en surface et en sous-sol le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur devra réaliser les aires 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.

- 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 collectifs	Minimum de 2% de la SDP (ces espaces seront alloués aux cycles et poussettes)
Equipements tertiaires / bureaux	Minimum de 1% de la SDP
Activités industrielles et artisanales	Minimum de 0.5% de la SDP
Activités commerciales	Minimum de 0.5% de la SDP Localisation des parcs à proximité immédiate de(s) l'entrée(s) principale(s)
Grands magasins	Minimum de 0.5% de la SDP Localisation des parcs à proximité immédiate de(s) l'entrée(s) principale(s)
Etablissements publics	Besoin de stationnement vélo à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité

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.

Ecoulement 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.

Ecoulement 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 poreuse, 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.

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

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.

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).

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 de haute-tige : arbre d'une hauteur de 25 m et plus à l'âge adulte.

Arbres de moyenne-tige : arbre d'une hauteur comprise entre 10 et 25 m à l'âge adulte.

Arbre de haute tige :

Toute espèce d'arbre de plus de 7m de hauteur

COS :

Coefficient d'Occupation des sols que l'on multiplie à la surface totale du terrain pour connaître la surface de plancher hors oeuvre nette (SDP) qu'il est possible de construire (art. 14 du PLU pour les zones UB uniquement)

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.

Égout de la toiture :

Extrémité basse de la pente d'un toit où sont recueillies les eaux de pluie par la gouttière

Limite séparative :

Limite au sol qui sépare deux propriétés mitoyennes

Pièce principale :

Toute pièce destinée au séjour, sommeil ou travail, d'une manière continue. Les cuisines de plus de 12m² sont considérées comme pièce principale. Celle-ci doit disposer d'ouverture(s) (vitre, porte fenêtre,...) donnant à l'air libre. Ces ouvertures s'appellent dans le règlement vue directe ou baie d'éclairage principale.

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 :

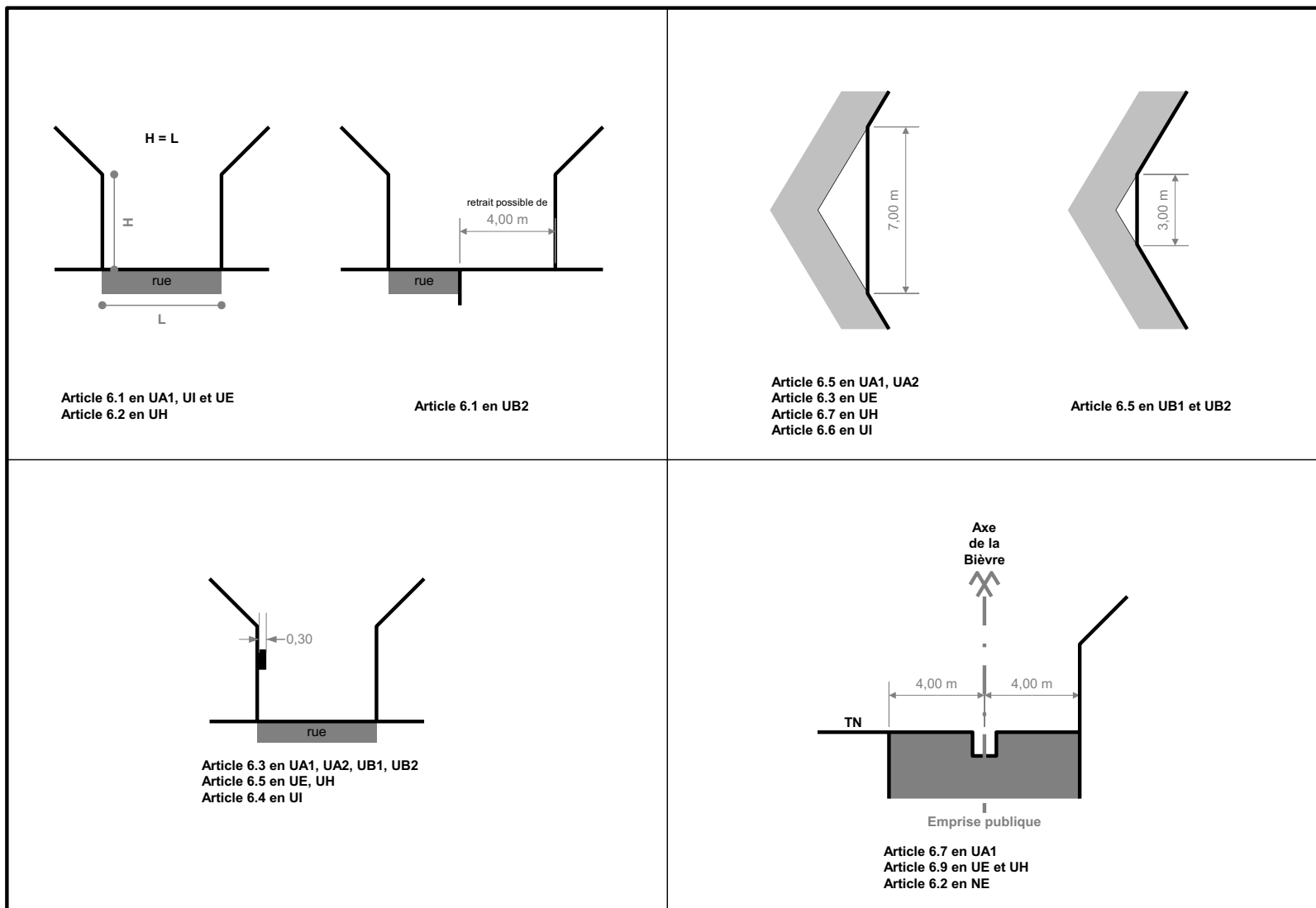
Distance horizontale séparant une construction de la rue, d'une limite séparative ou d'une autre construction

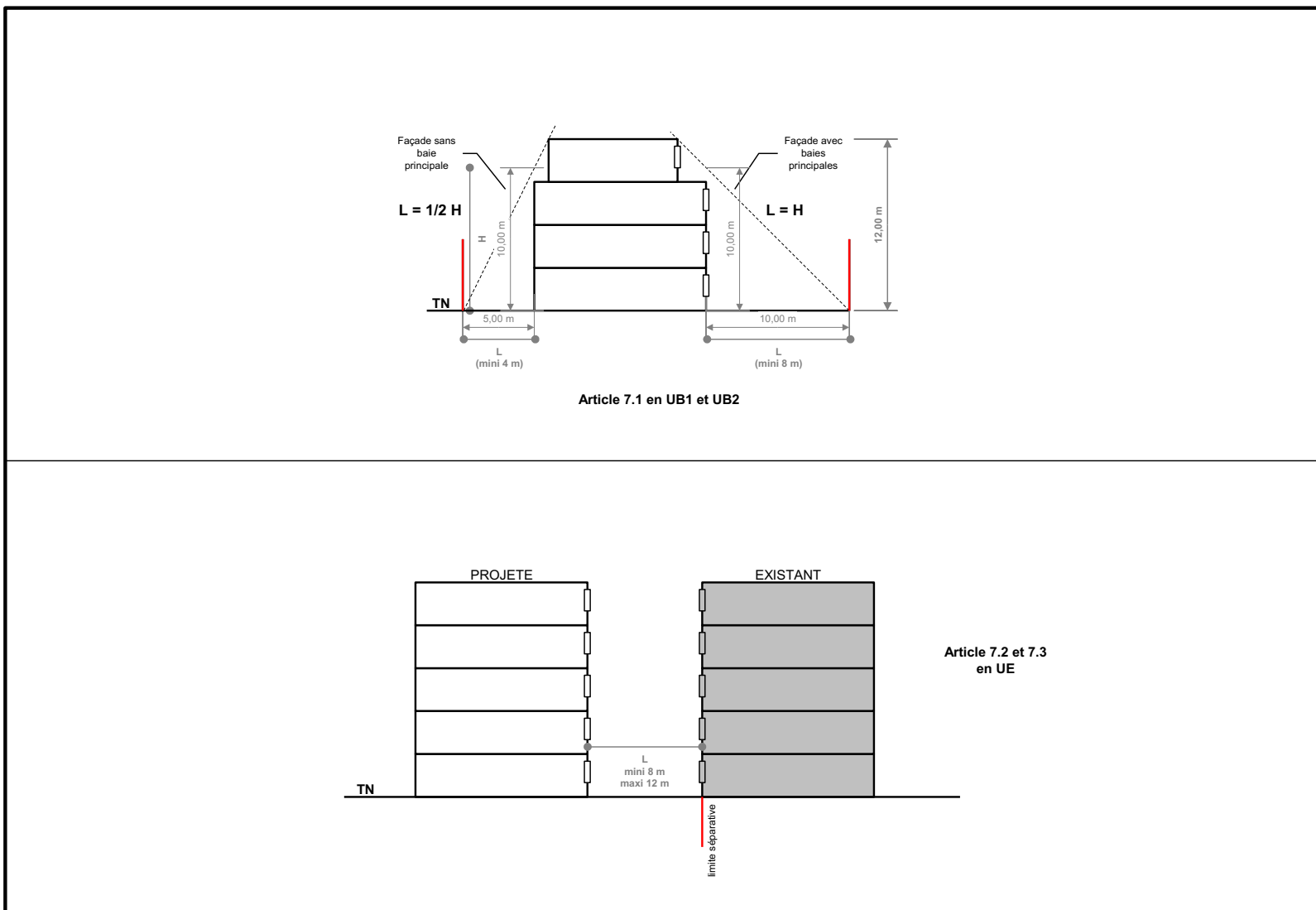
Saillie :

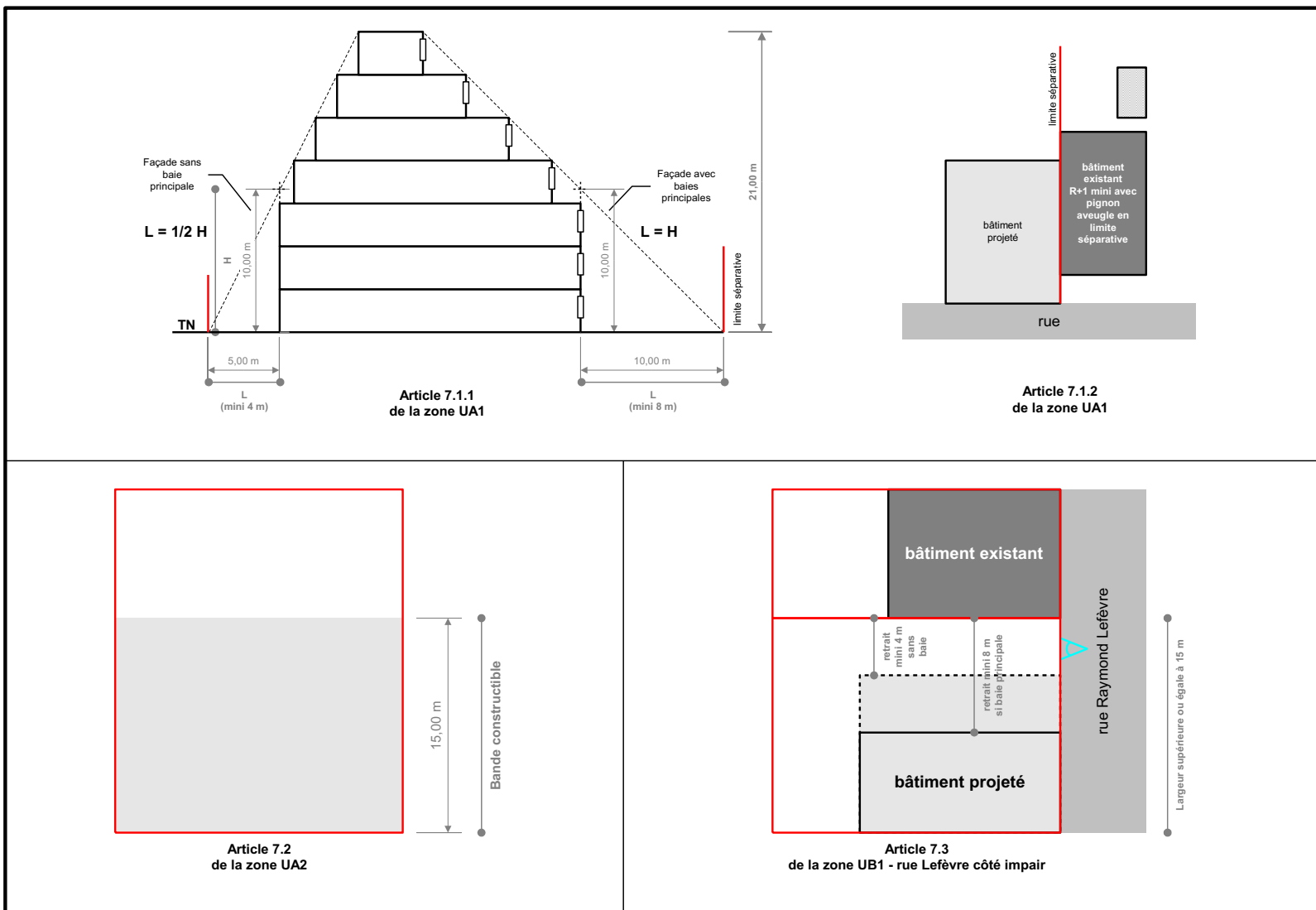
On appelle saillie tout élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction. Un balcon, par exemple, constitue une saillie.

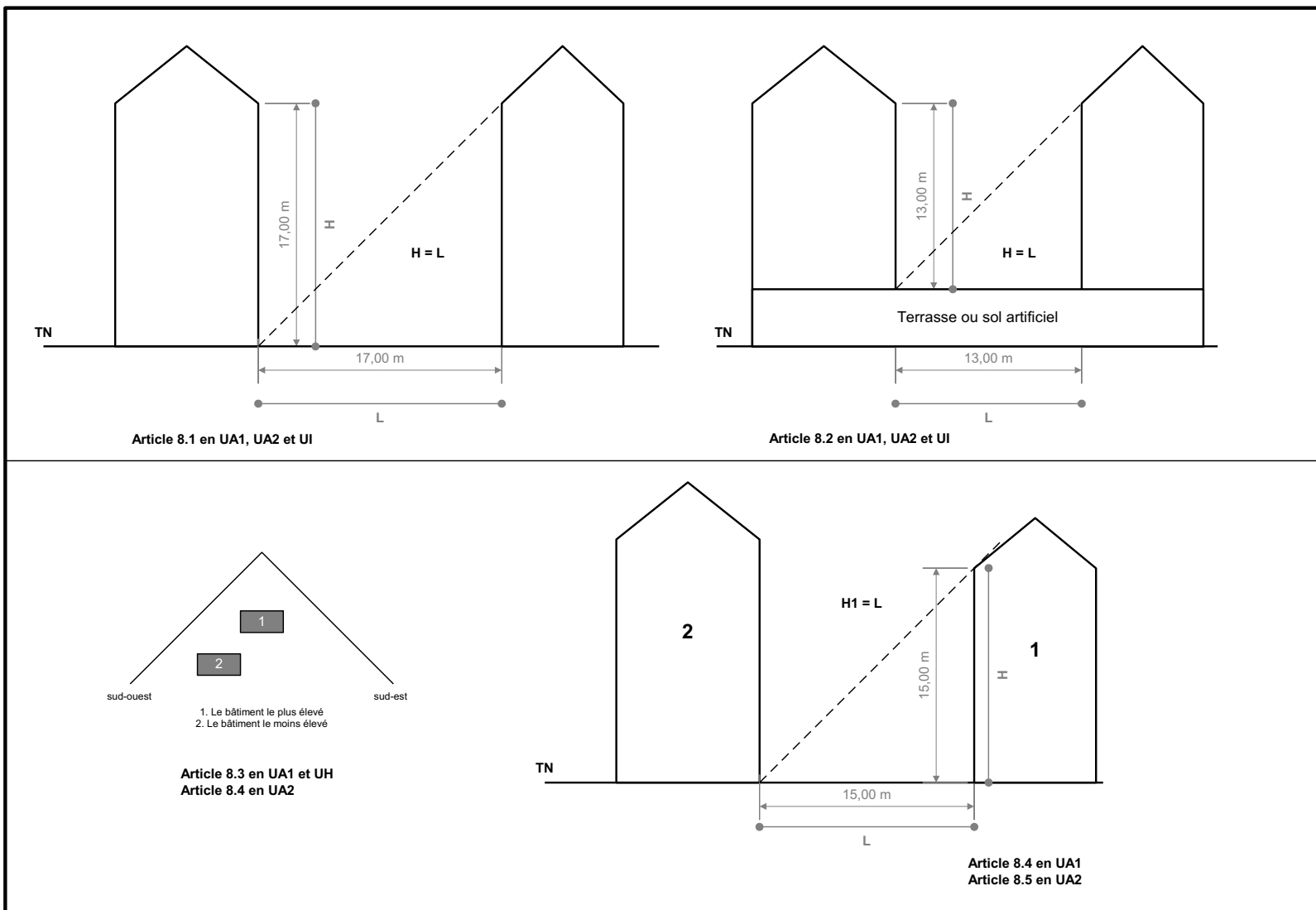
ANNEXE 2

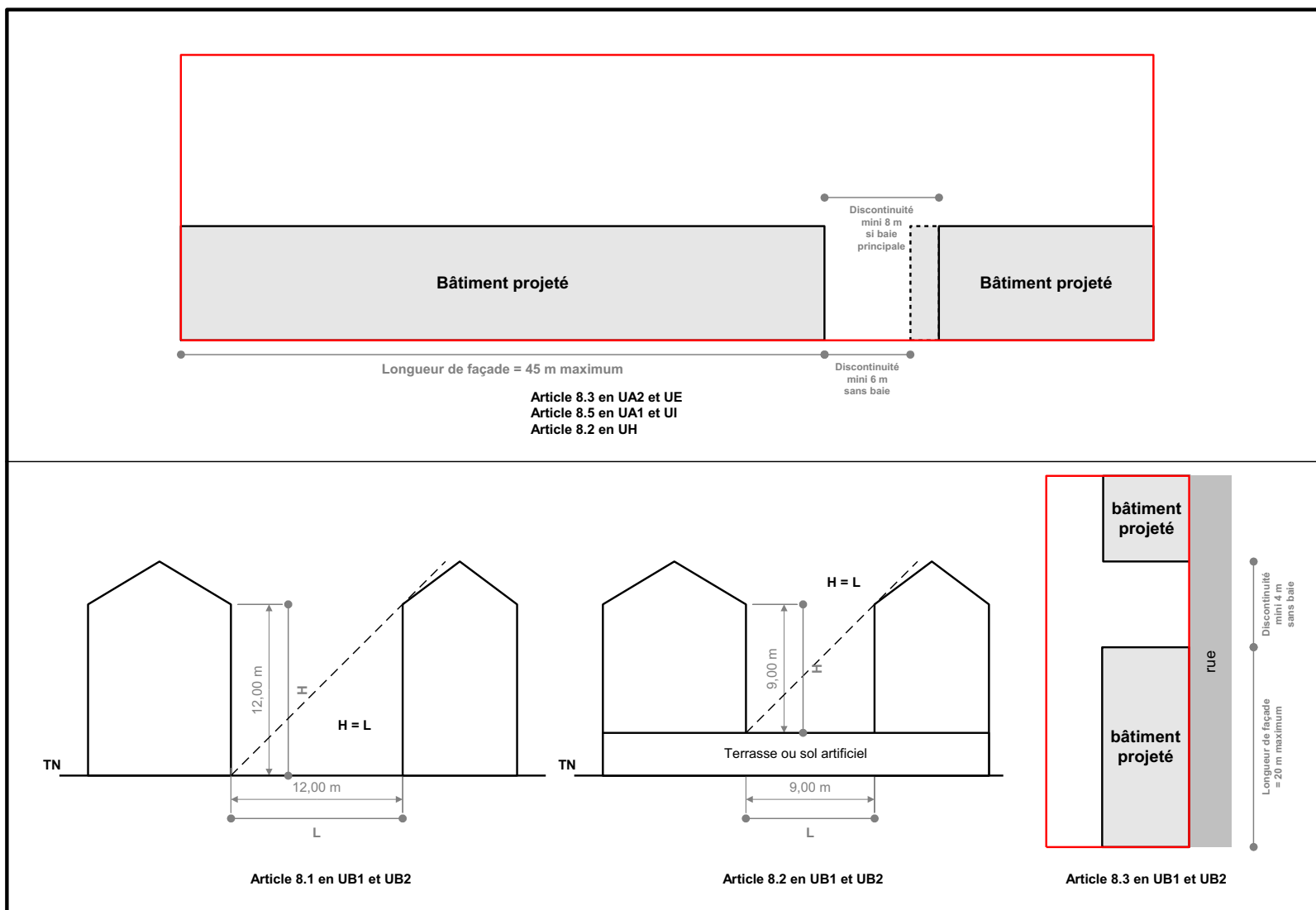
Schémas explicatifs des règles d'implantation des constructions

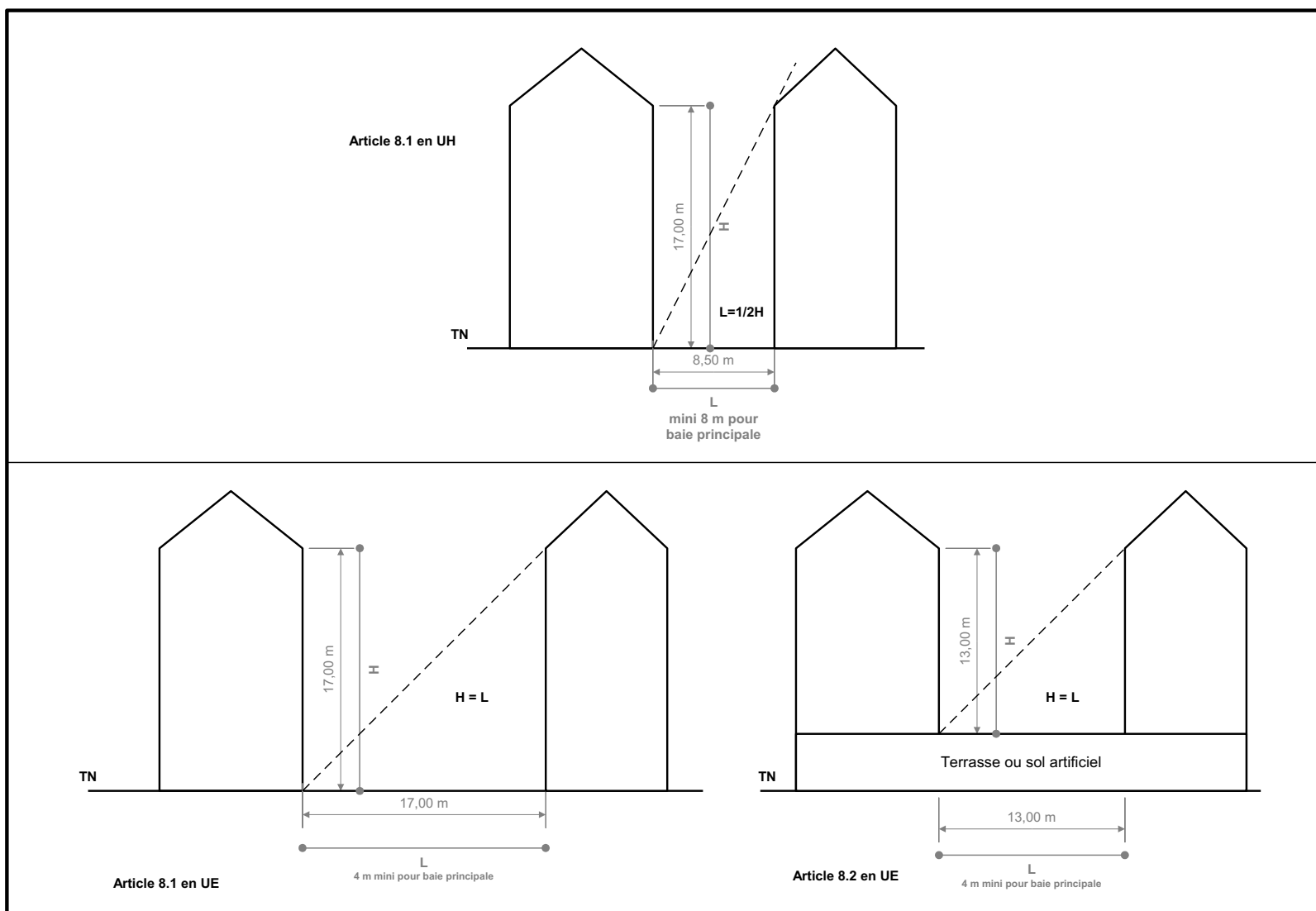


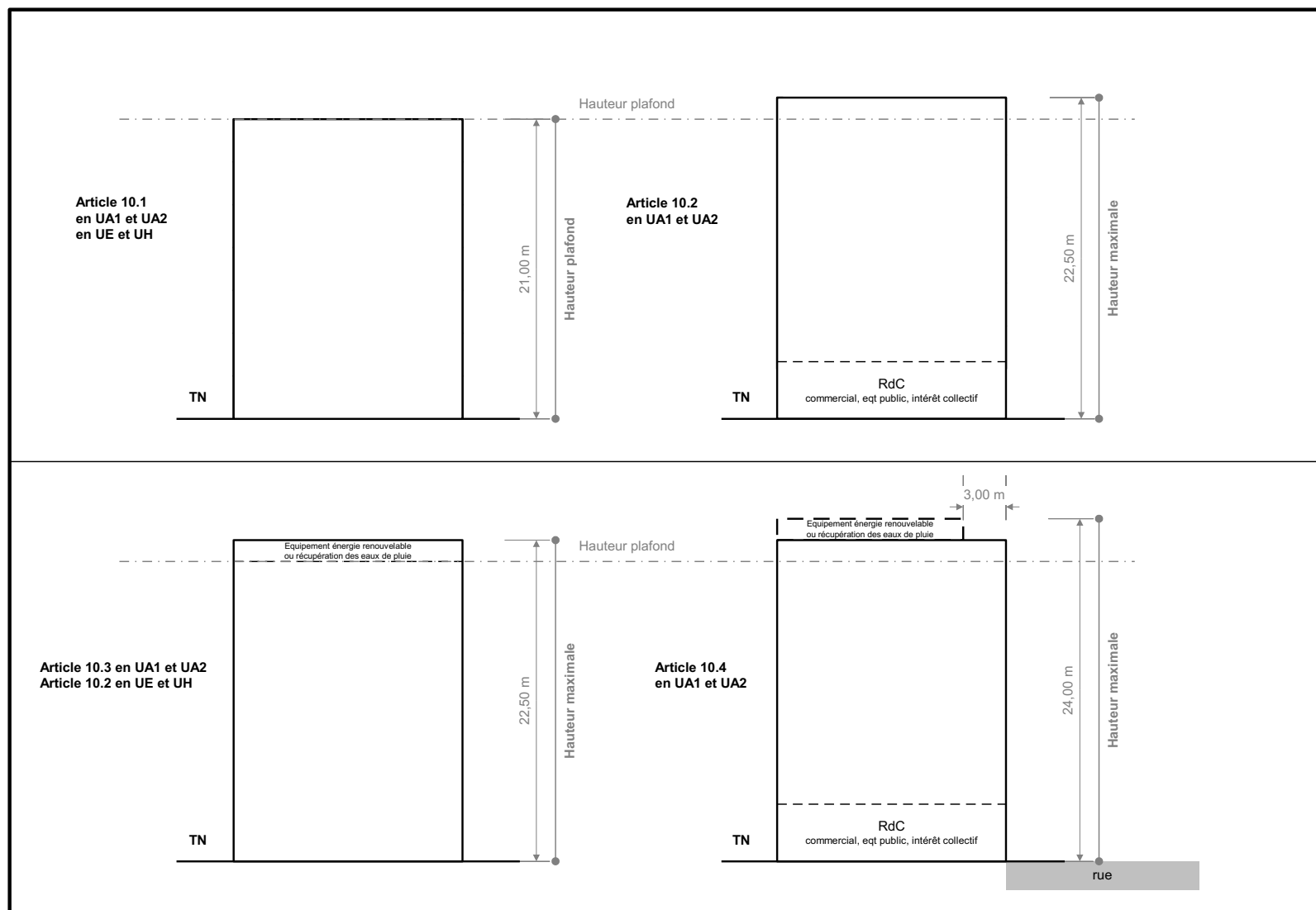


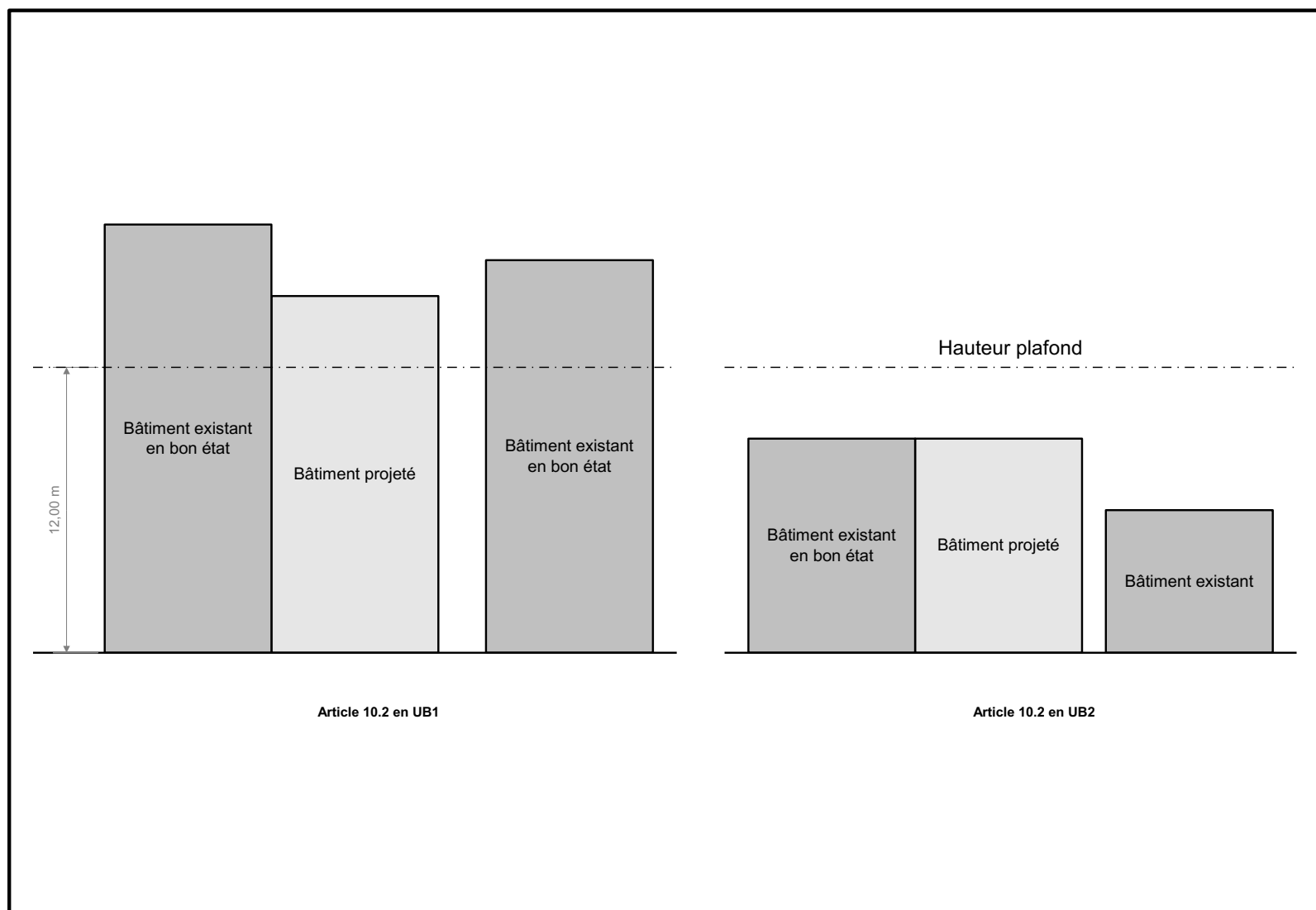








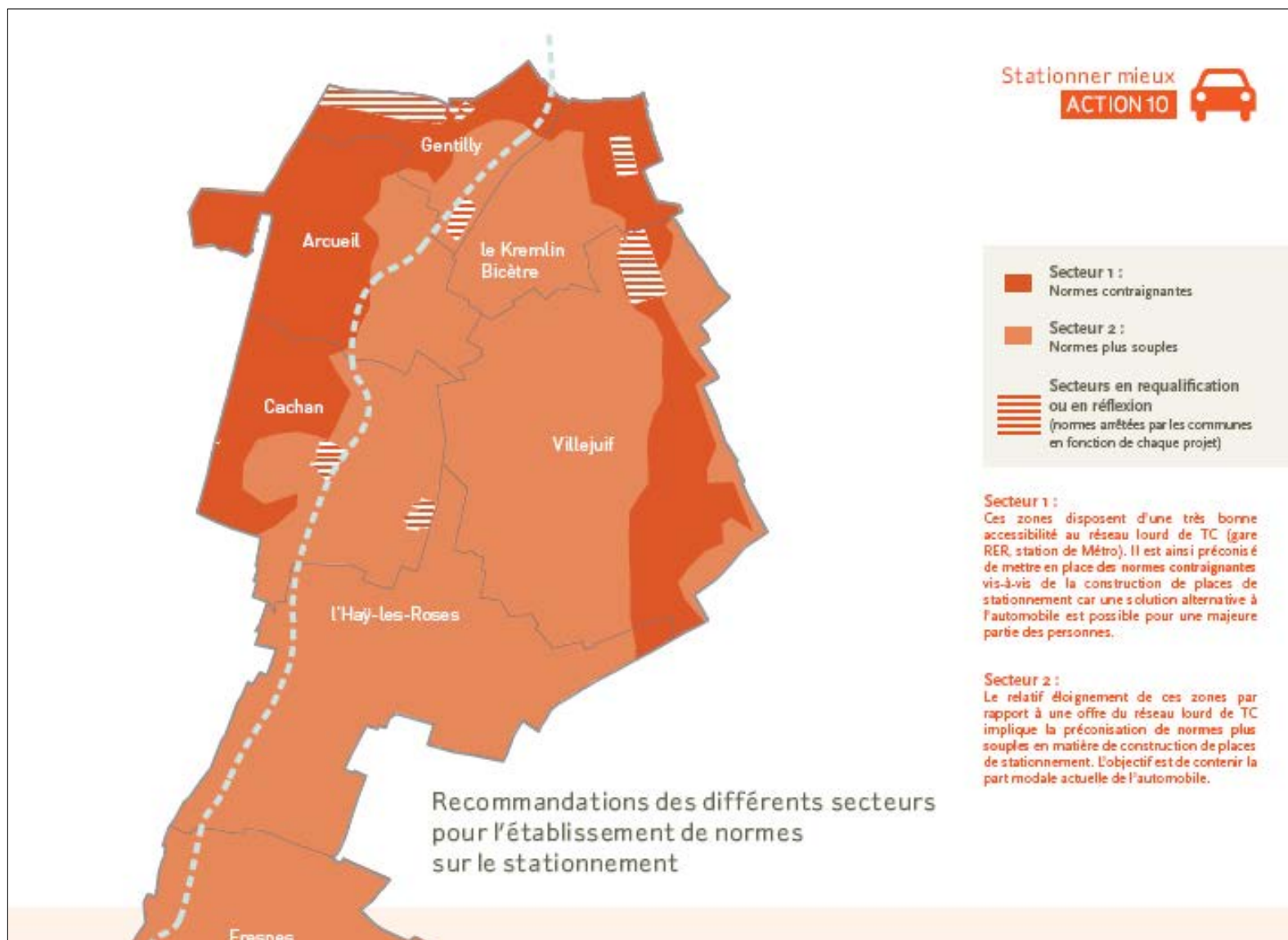


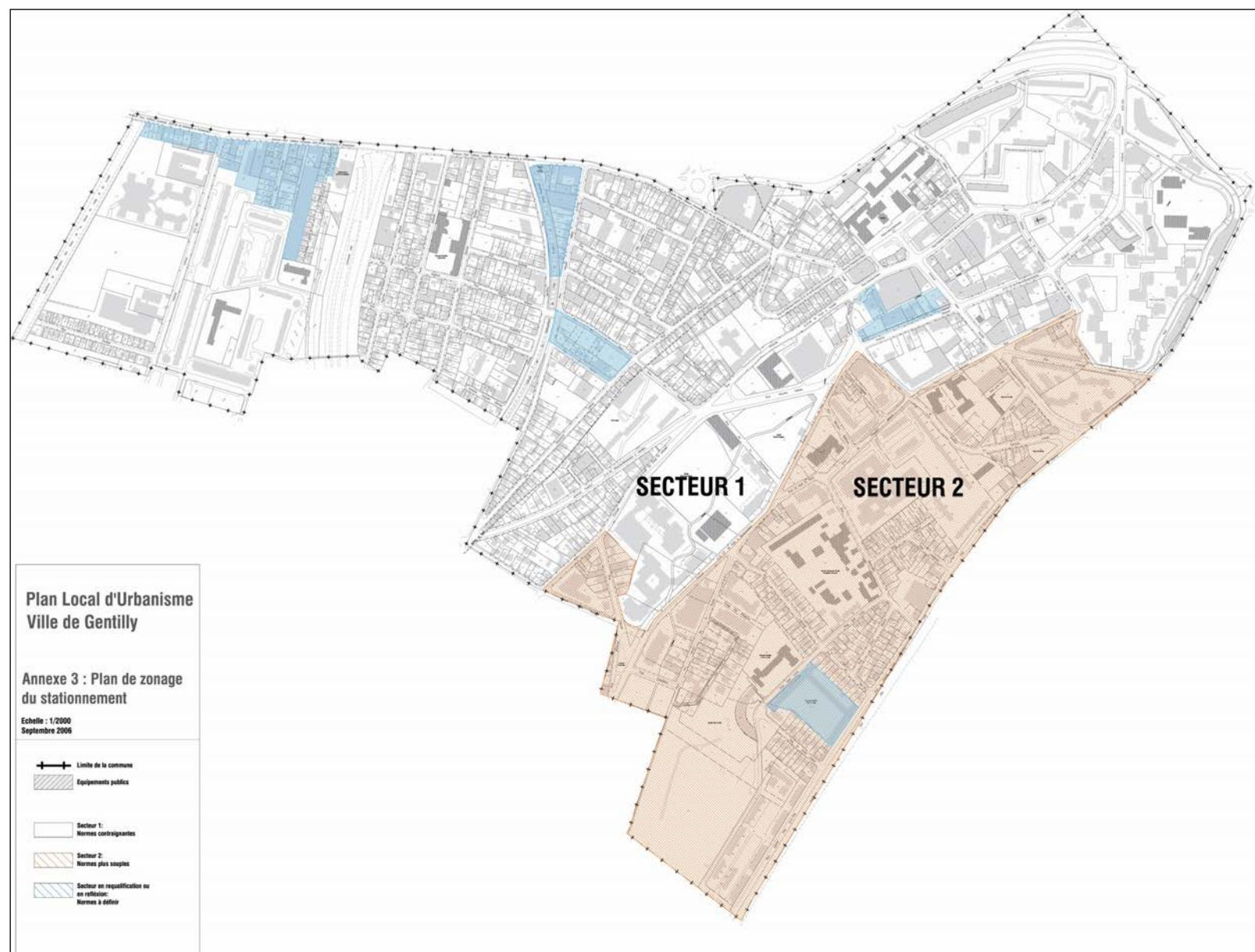


ANNEXE 3

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 (m²) 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 : 16 m	Elargissement partiel de l'avenue Paul Vaillant Couturier
ERb	Ville de Gentilly	Emprise de 8 m axée sur la Bièvre	Aménagement des bords de Bièvre pour sa mise en valeur en tant qu'espace public de promenade.