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 - CARACTÉRISTIOUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UZa-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES 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.

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.

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).

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 édicules techniques en toiture des bâtiments devront faire partie intégrante de l'aspect architectural de la réalisation.

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 m^2 de SDP
- activités, bureaux: entre 15% minimum et 25 % maximum de la SDP
- commerces: aucune place de stationnement en deçà de 250 m^2 de SDP, au-delà de 250 m^2 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 répartit 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 m²	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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – *Champs 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 bleants, 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.

Type de construction	Secteur 1	Secteur 2
Logements collectifs	CAS n° 1 : 1 place pour 100m² 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 120m² de SDP et 2 au-delàs. (N.B. : pour les logements HLM une seule place par logement est prévue quel que soit le nombre de pièces)	
Logements individuels	1 place pour une surface de plancher de 120m² et 1 place en plus par tranche de 120m² de SDP	
Equipements tertiaires / bureaux	15% minimum et 25% maximum de la SDP	25% minimum et 30% maximum de la SDP
Activités industrielles et artisanales	Pour les établissements < à 250m² de SDP, pas d'obligation de création de place de stationnement.	
	Si >250m² 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 >250m² de SDP : 25% minimum et 30% maximum de la SDP en places de stationnement et obligation de prévoir un emplacement pour le chargement / déchargement
Activités commerciales	Pour les établissements < à 250 m² de la SDP, pas d'obligation en création de place de stationnement	
	Entre 250 et 1000m² 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 1000m² de surface de vente, 25% minimum et 30% maximum de la SDP avec obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement et manutention
Grands magasins	1000 m² 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 débourbage - 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 écrêtant 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 limité 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'éclairement 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 :

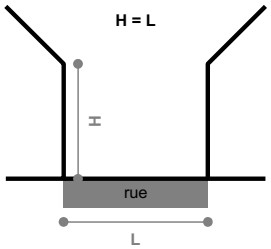
Distance horizontale séparant une construction de la rue, d'une limite séparative ou d'une autre construction

Saillie :

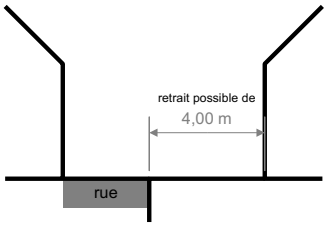
On appelle saillie tout élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction. Un balcon, par exemple, constitue une saillie.a

ANNEXE 2

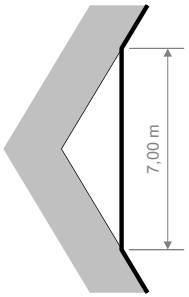
Schémas explicatifs des règles d'implantation des constructions



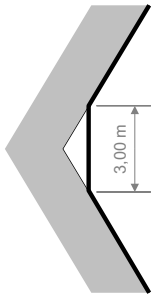
Article 6.1 en UA1, UI et UE
Article 6.2 en UH



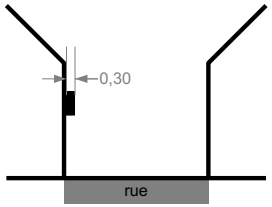
Article 6.1 en UB2



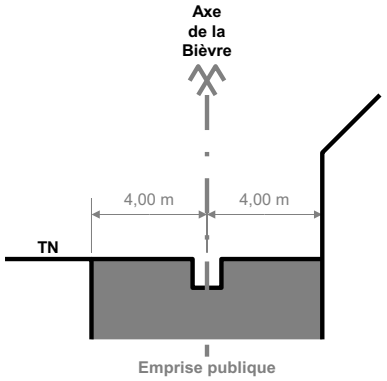
Article 6.5 en UA1, UA2
Article 6.3 en UE
Article 6.7 en UH
Article 6.6 en UI



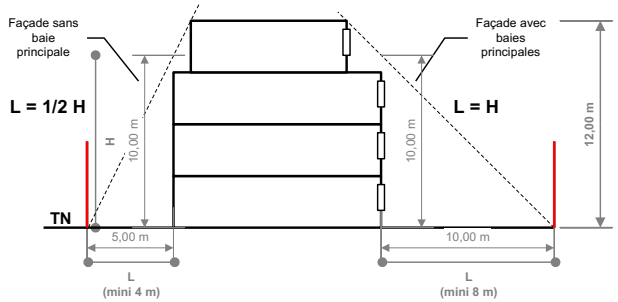
Article 6.5 en UB1 et UB2



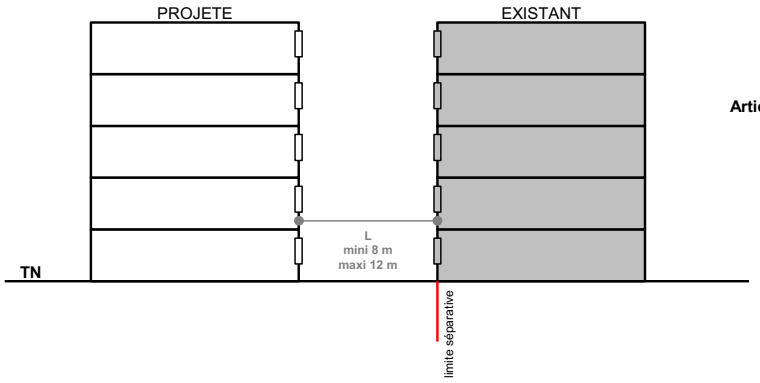
Article 6.3 en UA1, UA2, UB1, UB2
Article 6.5 en UE, UH
Article 6.4 en UI



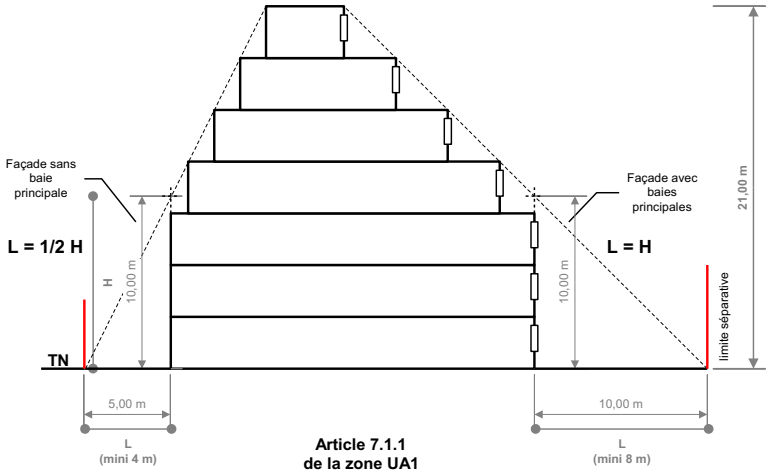
Article 6.7 en UA1
Article 6.9 en UE et UH
Article 6.2 en NE



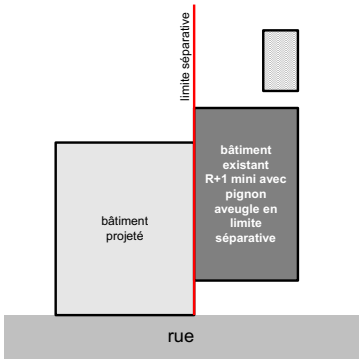
Article 7.1 en UB1 et UB2



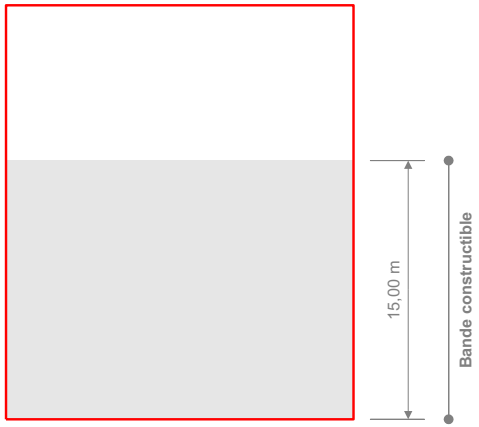
Article 7.2 et 7.3 en UE



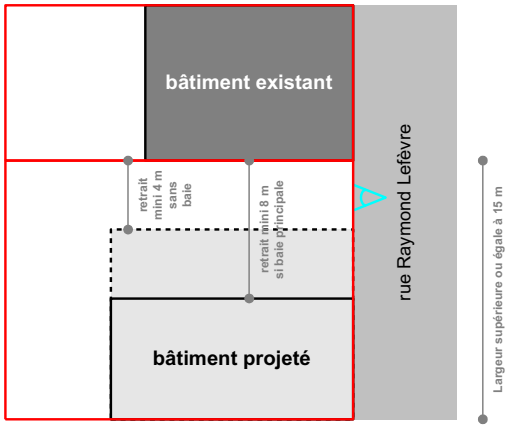
Article 7.1.1
de la zone UA1



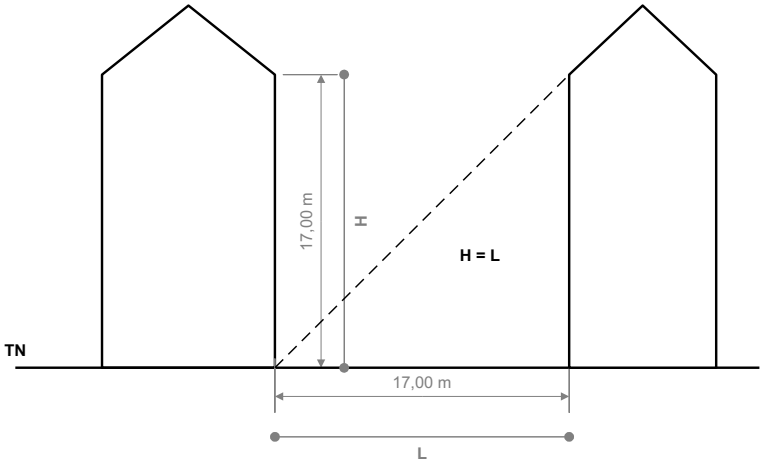
Article 7.1.2
de la zone UA1



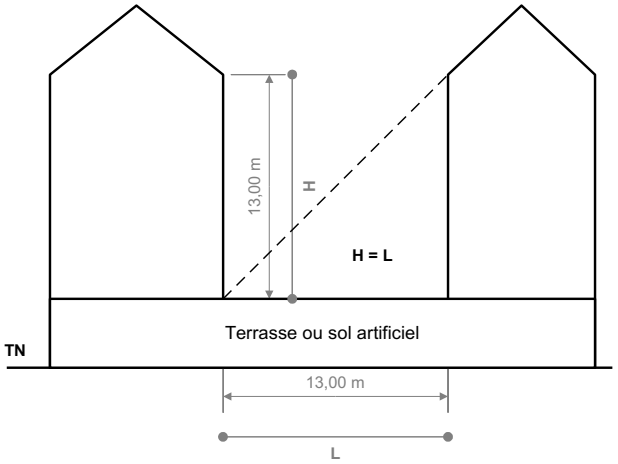
Article 7.2
de la zone UA2



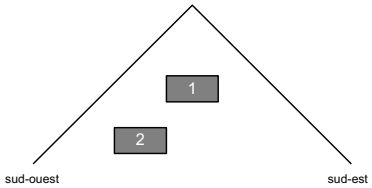
Article 7.3
de la zone UB1 - rue Lefèvre côté impair



Article 8.1 en UA1, UA2 et UI

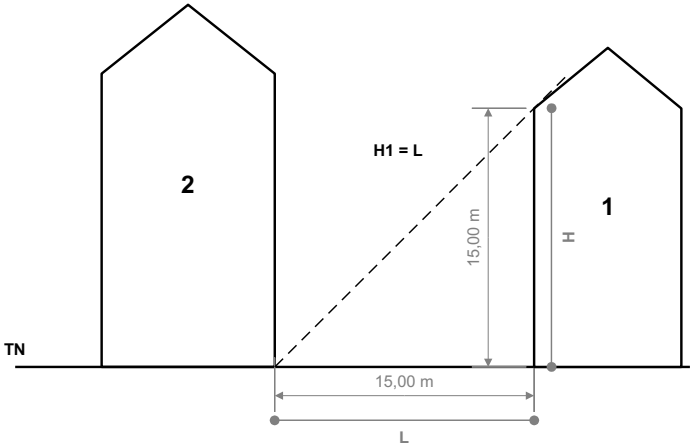


Article 8.2 en UA1, UA2 et UI

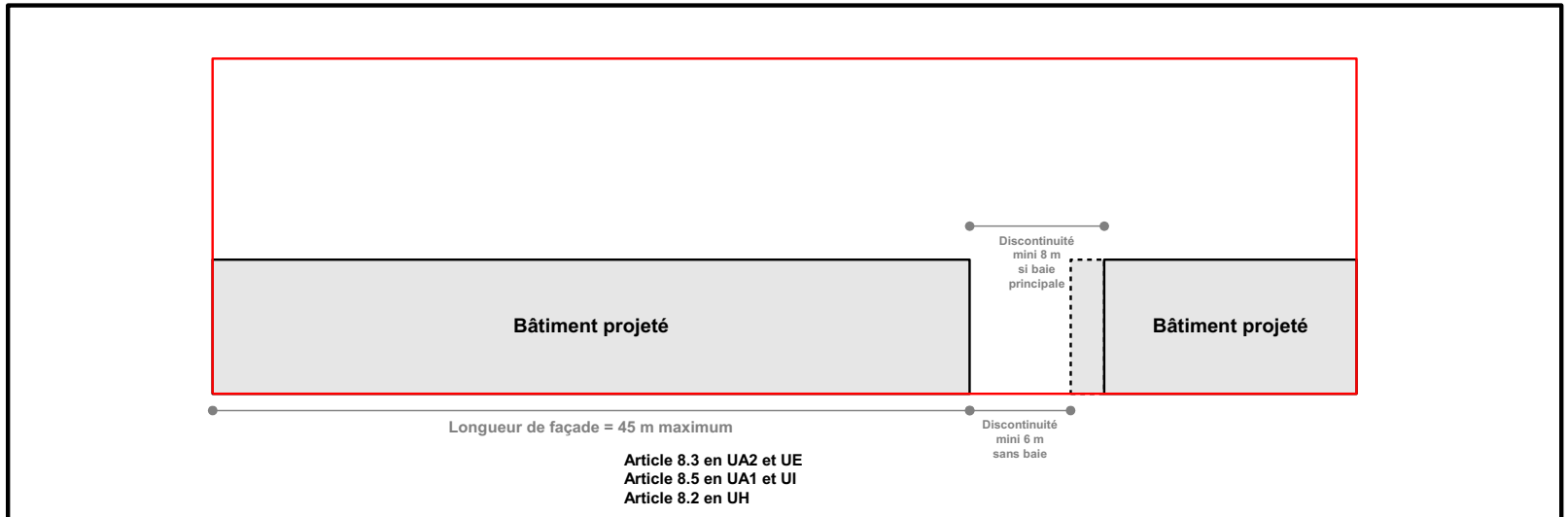


1. Le bâtiment le plus élevé
2. Le bâtiment le moins élevé

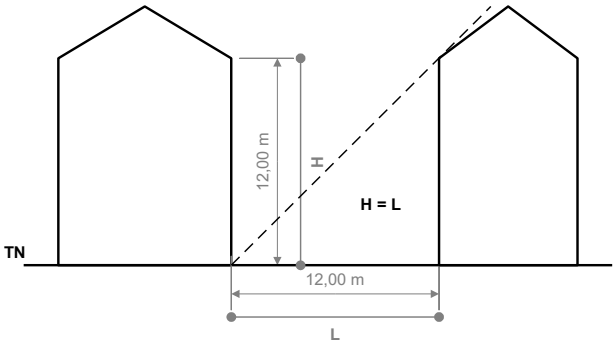
Article 8.3 en UA1 et UH
Article 8.4 en UA2



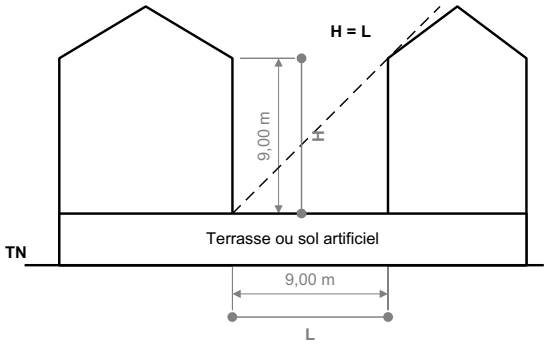
Article 8.4 en UA1
Article 8.5 en UA2



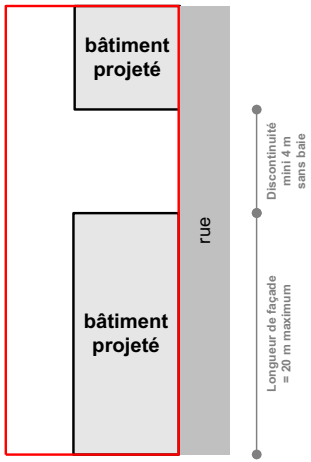
Article 8.3 en UA2 et UE
Article 8.5 en UA1 et UI
Article 8.2 en UH



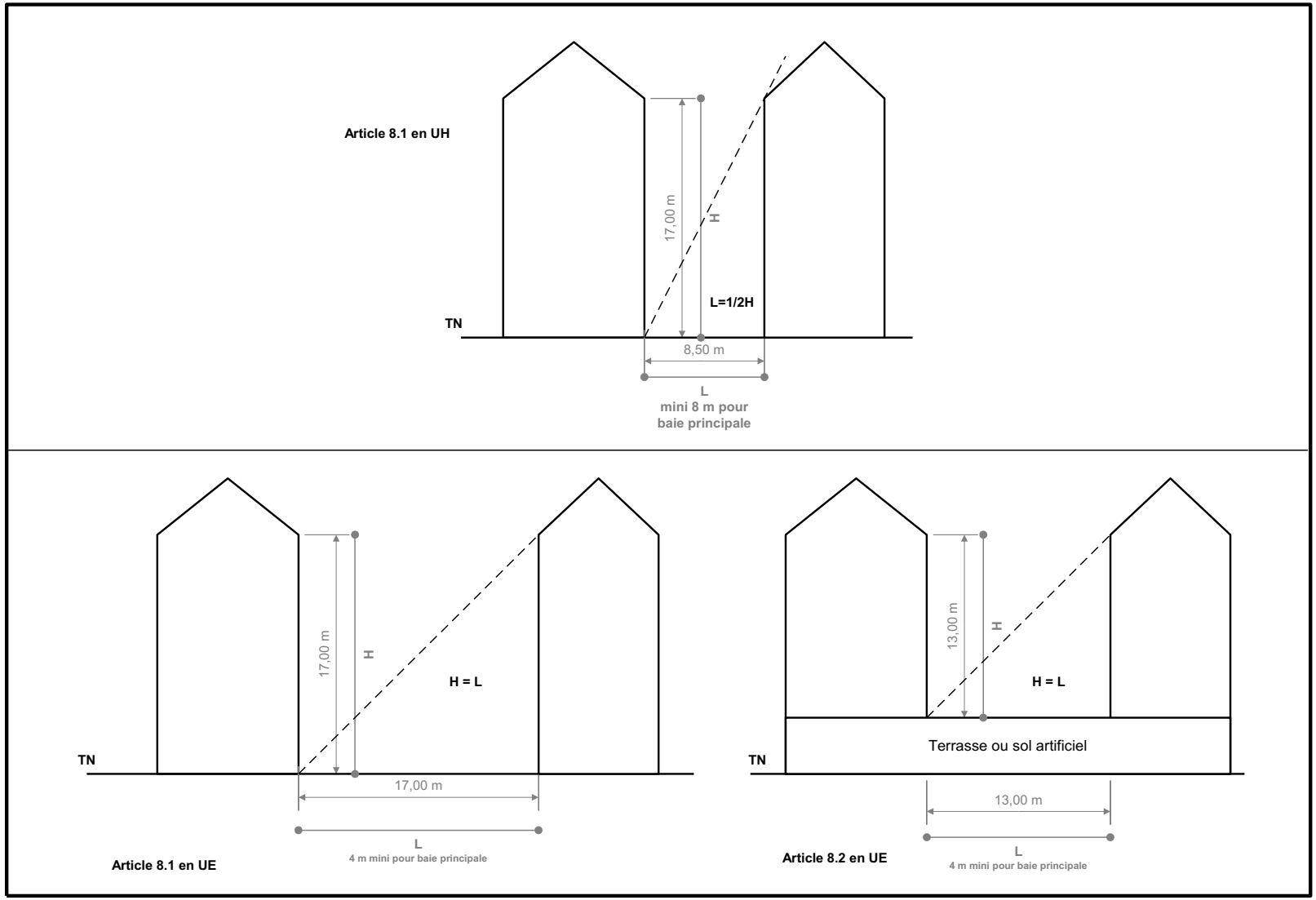
Article 8.1 en UB1 et UB2

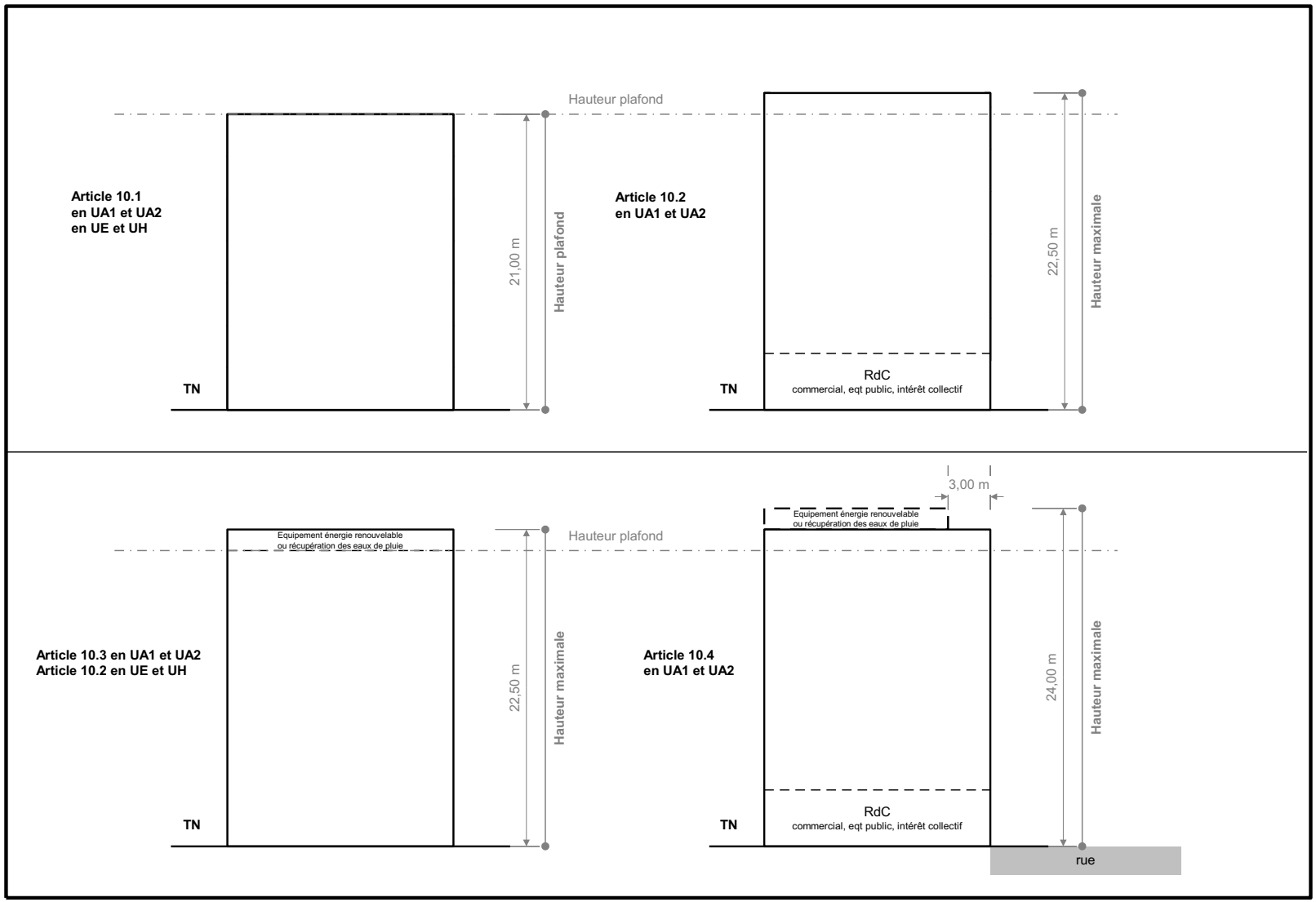


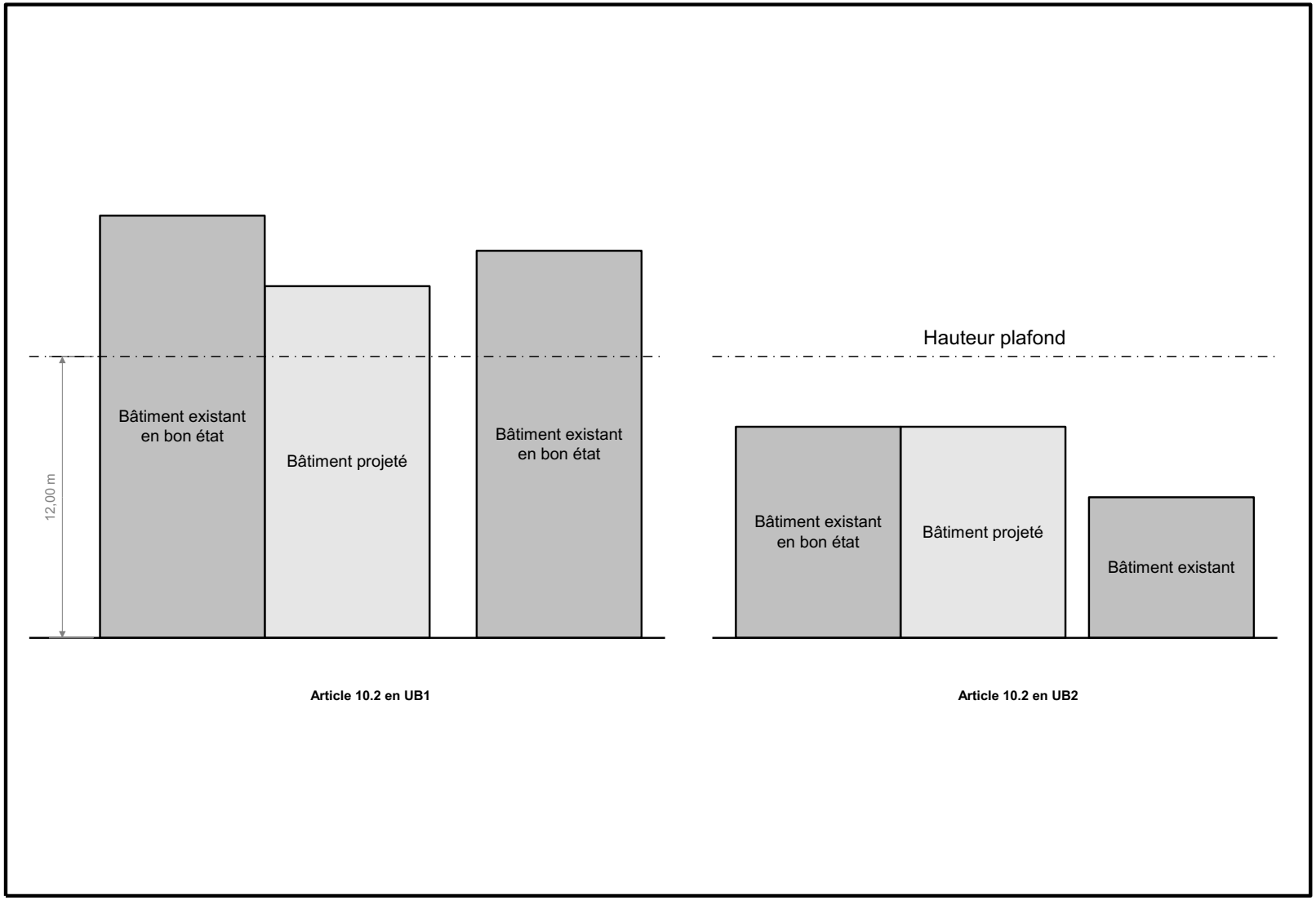
Article 8.2 en UB1 et UB2



Article 8.3 en UB1 et UB2


Article 8.1 en UH
17,00 m
H
L=1/2H
TN
8,50 m
L
mini 8 m pour
baie principale
17,00 m
H
H = L
TN
17,00 m
L
4 m mini pour baie principale
Article 8.1 en UE
13,00 m
H
H = L
Terrasse ou sol artificiel
TN
13,00 m
L
4 m mini pour baie principale
Article 8.2 en UE

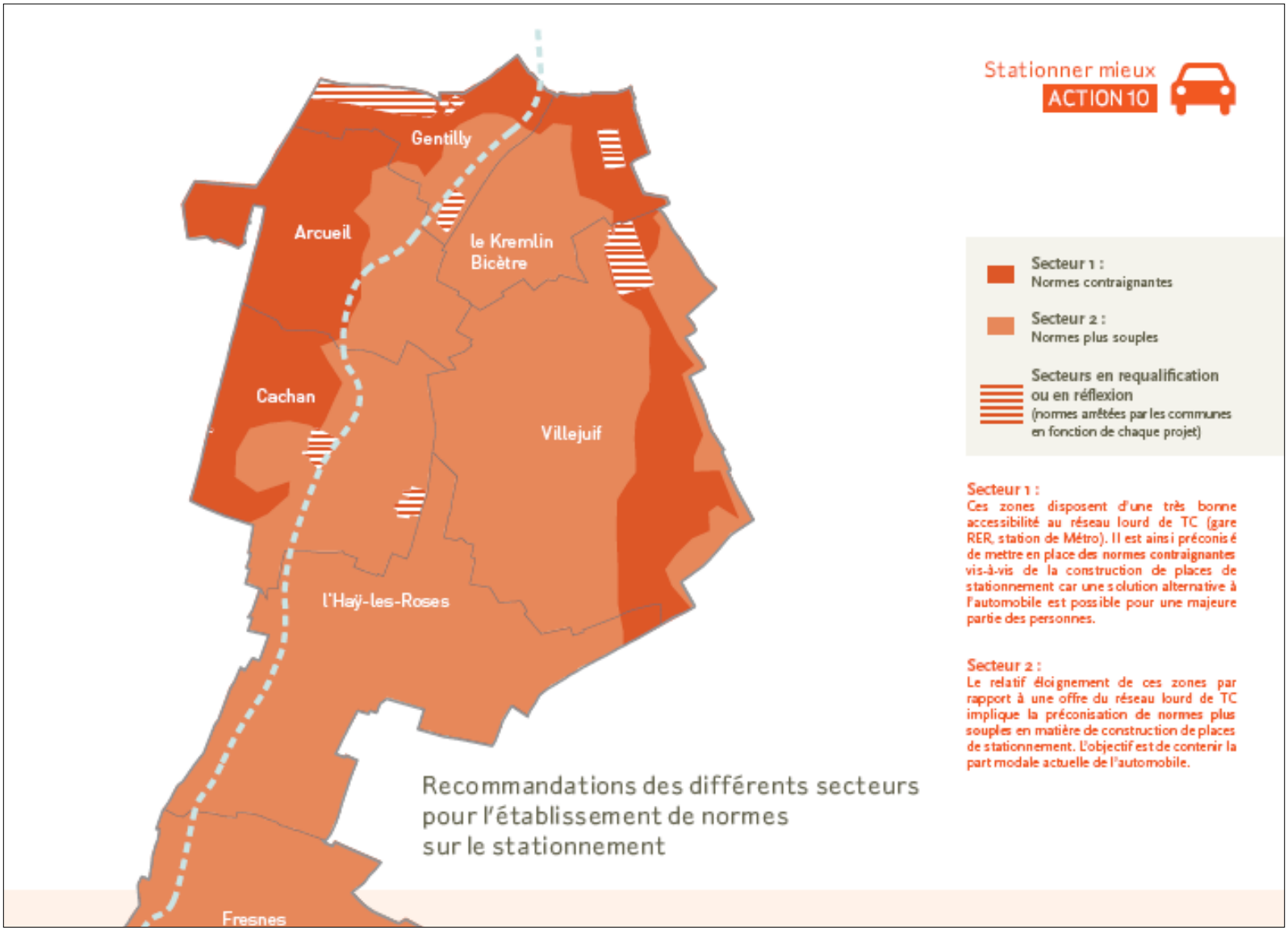

Hauteur plafond
Article 10.1
en UA1 et UA2
en UE et UH
21,00 m
Hauteur plafond
TN
Article 10.2
en UA1 et UA2
22,50 m
Hauteur maximale
RdC
commercial, eqt public, intérêt collectif
TN
3,00 m
Equipement énergie renouvelable
ou récupération des eaux de pluie
Hauteur plafond
Article 10.3 en UA1 et UA2
Article 10.2 en UE et UH
22,50 m
Hauteur maximale
TN
Article 10.4
en UA1 et UA2
24,00 m
Hauteur maximale
RdC
commercial, eqt public, intérêt collectif
TN
rue

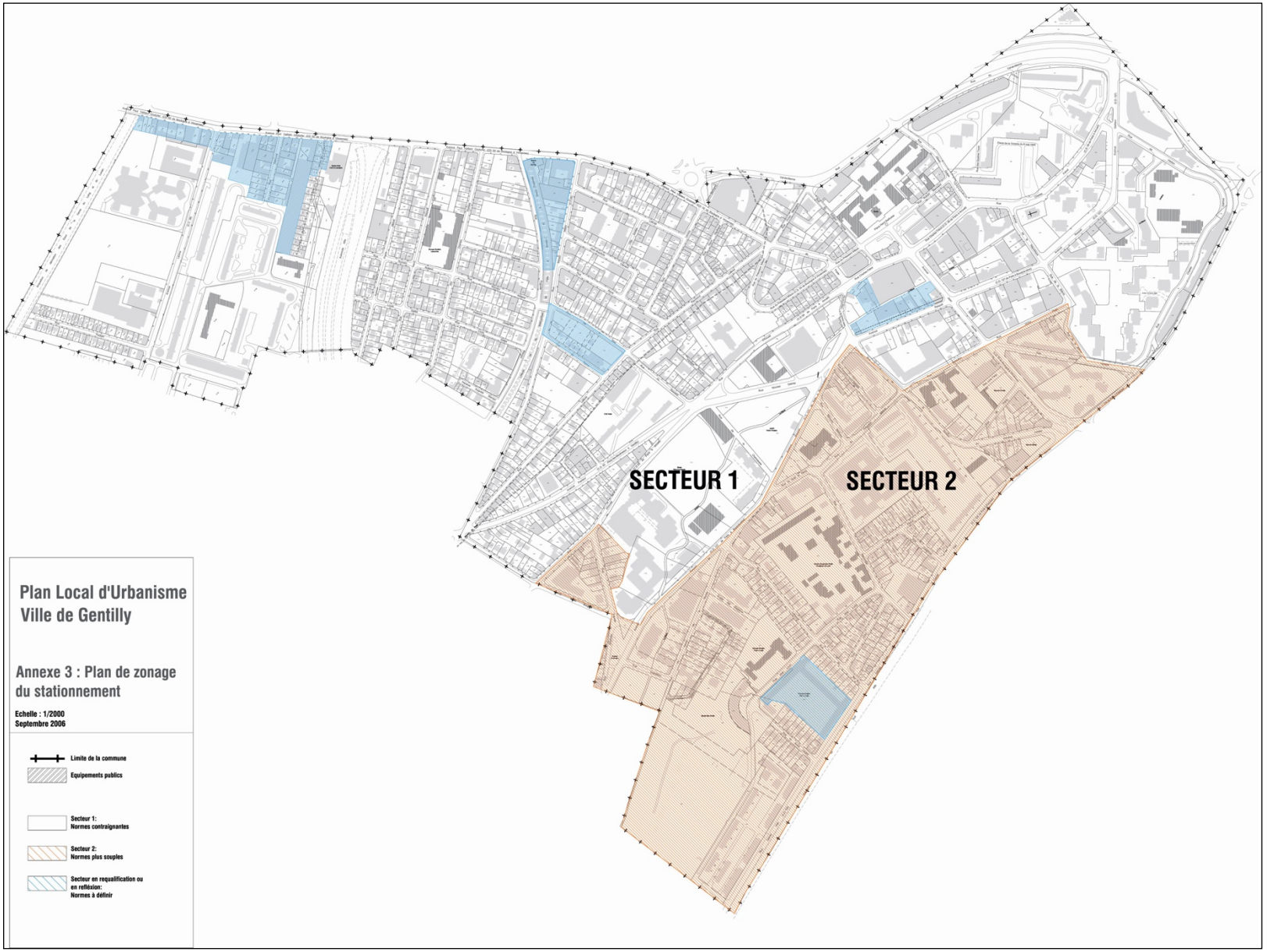

12,00 m
Bâtiment existant en bon état
Bâtiment projeté
Bâtiment existant en bon état
Article 10.2 en UB1
Hauteur plafond
Bâtiment existant en bon état
Bâtiment projeté
Bâtiment existant
Article 10.2 en UB2

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.




SECTEUR 1
SECTEUR 2
Plan Local d'Urbanisme
Ville de Gentilly
Annexe 3 : Plan de zonage du stationnement
Echelle : 1/2000
Septembre 2006
Limite de la commune
Equipements publics
Secteur 1:
Normes contraignantes
Secteur 2:
Normes plus souples
Secteur en requalification ou en reflexion:
Normes à définir

ANNEXE 4

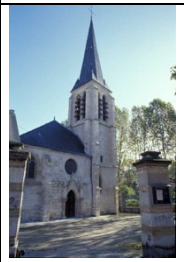
Modèle de clôture

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 – 13e et 16e siècle	Rue Charles Frérot	Inscrit MH
B		Aqueduc Rungis - Regard N°20 - 17e siècle	Rue de Freiberg	Inscrit MH
C		Aqueduc Rungis - Regard N°19 – 17e 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
ER5	Département du Val de Marne	Largeur : 16 m	Elargissement de voirie départementale entre l'avenue de la République et l'avenue de la Division Leclerc
		Largeur : 20 m	Elargissement de la voirie départementale entre l'avenue de la Division Leclerc et la limite communale d'Arcueil
		Largeur : 20 m	Elargissement de la voirie départementale sur la partie sud de l'avenue Raspail
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.