

## LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

### LA ZONE UA : LES TISSUS MIXTES

#### ➤ Les espaces concernés

Cette zone d'une superficie de 76 hectares, soit 21% du territoire communal, correspond au tissu mixte présent essentiellement au nord de la ville, et plus particulièrement :

- le long des axes structurants et autour des places ;
- en front de Seine ;
- dans le centre ville et les sites de développement.

La zone UA est caractérisée par une diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, commerces, équipements,...).

#### ➤ Les objectifs

- Assurer la mixité des fonctions urbaines.
- Maintenir la diversité des formes urbaines par la création de secteurs.
- Renforcer la logique d'axes et de pôles.



## LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

### ➤ Les orientations réglementaires

- **une mixité des fonctions urbaines ;**
- **une incitation au maintien ou à l'implantation d'activités :**
  - secteur UAd, par des coefficients d'occupation des sols (COS) différenciés,
  - emprise au sol plus favorable aux commerces,
  - stationnement modulé en fonction de la proximité de station de métro ou gare RER ;
- **une modulation des hauteurs par secteurs :**
  - UAa : (équivalent R+2+c) : axes secondaires,
  - UAb : (équivalent R+3+c) : axes principaux, centre,
  - UAc : (équivalent R+4+c) : pôles,
  - UAd : (équivalent R+5+c) : pôle RN19 / Marne ;
- **une libre implantation à l'alignement ou en retrait, mais dans une bande de 20 mètres et en ordre continu ;**
- **une emprise au sol limitée à 70% de la superficie du terrain comprise dans la bande des 20 mètres et 60 % pour les terrains situés à l'angle de deux voies ;**
- **une protection des cœurs d'îlots et des espaces libres :**
  - l'emprise au sol au delà de la bande est limitée à 10%,
  - la moitié des espaces libres doit demeurer en pleine terre.



## LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

### LA ZONE UZ : LA ZAC DES BORDS DE MARNE

#### ➤ Les espaces concernés

Cette zone, d'une superficie de 1,9 hectares correspond au territoire couvert par la ZAC des Bords de Marne, localisée entre la Marne et la RN19 (rue Charles de Gaulle) et les rues Véron et de la Marne.

#### ➤ Les objectifs

- garantir la poursuite de la réalisation du programme de la ZAC dans le PLU ;
- conforter le pôle d'activités aux abords de la RN19 ;
- créer plus de 20 000m<sup>2</sup> de logements et lutter contre l'habitat insalubre ;
- renforcer le front urbain le long de la RN19 en marquant l'entrée de ville ;
- créer des espaces publics ouverts sur la Marne et revaloriser ceux existants;

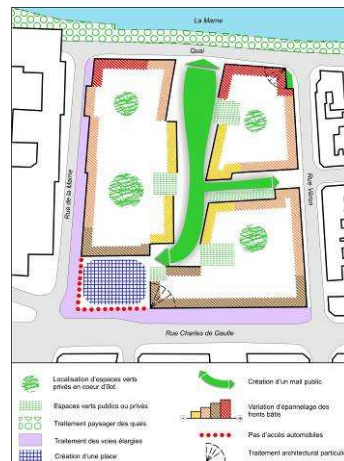
#### ➤ Les orientations réglementaires

La ZAC étant en cours de réalisation, les dispositions réglementaires qui avaient été conçues dans le cadre du PAZ sont maintenues.

Les dispositions réglementaires visent à structurer la constructibilité de 40 000 m<sup>2</sup> dans cet îlot autour d'un mail piétonnier reliant la rue Charles de Gaulle et la Marne.

Ce secteur fait l'objet d'un plan zonage de détail qui délimite graphiquement les règles morphologiques des constructions (hauteur, emprise au sol, implantation).

Les fronts bâtis sont forts (R+7/R+8) sur la rue Charles de Gaulle et le long des quais de la Marne et limités à R+4 le long du futur mail.



## LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

### LA ZONE UB : LES GRANDS ENSEMBLES

#### ➤ Les espaces concernés

Cette zone d'une superficie de 51 hectares, soit 14% du territoire communal, correspond aux secteurs sur lesquels des opérations d'ensemble ont été réalisées. Elle est composée majoritairement d'habitat collectif.

La zone UB se situe essentiellement dans le sud de la ville, ainsi qu'au nord, le long de la Seine et de la voie ferrée.

#### ➤ Les objectifs

- Prendre en compte la morphologie particulière des grands ensembles.
- Faciliter la mise en œuvre de projets de valorisation du bâti et des espaces publics.
- Permettre les opérations de restructuration.



## LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

### ➤ Les orientations réglementaires\*

- deux secteurs sont différenciés au regard de l’implantation des constructions, ordre continu (UBb) ou discontinu (UBa) ;
- un secteur pour le quartier Chantereine (UBc) dans lequel les dispositions relatives à l’implantation des constructions et leur hauteur sont spécifique ;
- une mixité des fonctions urbaines, avec une dominante résidentielle ;
- des règles morphologiques souples pour permettre l’évolution des formes urbaines (une libre implantation à l’alignement ou en retrait et par rapport aux limites séparatives) ;
- des hauteurs limitées à R+7 niveaux pour les constructions nouvelles (et à R+8 dans le secteur UBc) ;
- une incitation à mettre en valeur et à végétaliser les espaces libres dont la moitié de la superficie doit demeurer en pleine terre ;
- protection des espaces verts existants sur le Grand Ensemble et la cité Saint Pierre identifiés comme éléments de paysage, tout en préservant la possibilité de leur réorganisation dans le cadre d’une opération de résidentialisation.



\* Modification approuvée le 9/07/09

## LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

### LA ZONE UE : LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

#### ➤ Les espaces concernés

Cette zone d'une superficie de 78 hectares, soit 21% du territoire communal, correspond aux îlots et espaces situés entre les grands axes ayant une morphologie de type pavillonnaire.

Les espaces pavillonnaires sont répartis dans toute la ville.

#### ➤ Les objectifs

- délimiter et préserver les ensembles pavillonnaires ;
- maintenir leur morphologie et les ambiances des rues pavillonnaires ;
- protéger les cœurs d'îlot constitués de jardins ;
- permettre l'évolution du bâti.



## LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

### ➤ Les orientations réglementaires

- une mixité des fonctions urbaines ;
- une hauteur limitée à rez de chaussée surmonté d'un étage, avec la possibilité d'aménager les combles ;
- une libre implantation à l'alignement ou en retrait mais dans une harmonie avec les constructions voisines ;
- une obligation de s'implanter dans une bande de 20 mètres, à compter de l'alignement, pour préserver les espaces libres en cœurs d'îlot ;
- une emprise au sol limitée à 50% de la superficie du terrain dans la bande des 20 mètres, 10% au-delà ;
- une incitation à la végétalisation des terrains :
  - 60% des espaces libres en pleine terre,
  - traitement paysager des marges de recul.
- abandon des COS au profit de règles morphologiques pour permettre une évolution du bâti sans compromettre l'organisation des secteurs pavillonnaires.



## LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

### LA ZONE UF : LES SITES D'ACTIVITES

#### ➤ Les espaces concernés

Cette zone d'une superficie de 67 hectares, soit 18% du territoire communal, correspond aux différentes zones d'activités.

La zone UF couvre des espaces très variés : la confluence Marne-Seine, une partie proche de la rue de Seine, le parc Volta et ses abords, les jardins d'Alfortville, des emprises ferroviaires, notamment l'ancienne gare de marchandises, le port fluvial et le parc Val de Seine.

#### ➤ Les objectifs

- préserver des espaces exclusivement destinés aux activités ;
- maintenir la diversité de la nature des activités.



## LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

### ➤ Les orientations réglementaires\*

- des espaces destinés exclusivement aux activités ;
- une prise en compte de la nature et des particularités des sites :
  - UFa : confluence Marne Seine
  - UFb : jardins d'Alfortville
  - UFc : gare de marchandises
  - UFd : digue d'Alfortville, nord ouest
  - UFe : Val de Seine
  - UFG : port fluvial



Les distinctions réglementaires, qui particularisent chacun des secteurs, portent essentiellement sur :

- les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées : dans le secteur UFa, les bureaux sont interdits, dans le secteur UFG, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées à la gestion du service public fluvial ;
- un retrait des constructions par rapport aux limites séparatives plus important dans le secteur UFe ;
- l'emprise au sol des constructions fixée à 70% de la superficie du terrain, n'est pas réglementée dans le secteur UFG ;
- la hauteur maximum des constructions qui est fixée à 15 mètres, est limitée à 12 mètres dans le secteur UFc et non réglementée dans le secteur UFd.

\* Modification approuvée le 9/07/09

## LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

### LA ZONE UC : LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

#### ➤ Les espaces concernés

Cette zone, d'une superficie de 35 hectares, soit 10% du territoire communal, correspond aux vastes emprises occupées par des équipements collectifs d'intérêt général (groupes scolaires, équipements sportifs tels que les gymnases, cimetière,...).

Compte tenu de la bonne répartition des équipements collectifs sur la ville, la zone UC est présente sur l'ensemble du territoire communal.

#### ➤ Les objectifs

- garantir l'évolution nécessaire des équipements sur leur emprise actuelle ;
- prendre en compte la morphologie particulière des équipements et leur variété.

#### ➤ Les orientations réglementaires

Si la zone UC regroupe les grandes emprises des équipements collectifs, elle ne fait pas obstacle à l'implantation d'équipements dans les autres zones du PLU.

Compte tenu de la variété des équipements collectifs, tant dans leur architecture que dans leur fonctionnement, le règlement de la zone UC est très souple afin de permettre leur évolution, leur mise aux normes sans qu'une contrainte réglementaire mal adaptée puisse rendre impossible la réalisation de leur modernisation.



## LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

### LA ZONE N : LES ESPACES NATURELS

#### ➤ Les espaces concernés

Cette zone d'une superficie de 58 hectares, soit 16% du territoire correspond à différents types d'espaces verts :

- les parcs et les jardins publics dans la ville ;
- les emprises des activités sportives et de loisirs telles que celle de la piscine (futur centre aquatique, celle du parc des sports) ;
- le site des éclusiers ;
- la Seine et la Marne.

#### ➤ Les objectifs

- identifier les espaces de promenade et de convivialité dans la ville ;
- préserver et mettre en valeur les lieux à dominante végétale.



## LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

### ➤ Les orientations réglementaires

#### - une modulation selon la nature et la fonction des espaces :

- **secteur Na** : seules sont admises les constructions nécessaires à l'exploitation du service public fluvial,
- **secteur Nb** : correspond aux sites d'accueil d'activités sportives, dans lequel sont admises les constructions compatibles avec la mise en valeur paysagère du site. Le futur centre aquatique s'inscrit dans un tel secteur. Ces secteurs correspondent aux secteurs constructibles d'une zone naturelle de taille et de capacité limités définis par l'article R.123-8 du code de l'urbanisme. Le choix du classement en zone naturelle de sites destinés à recevoir des activités sportives est lié à la volonté de conserver une dominante végétale.



- **secteur Nc** : parcs et jardins, où seules sont admises les installations nécessaires à l'accueil du public.



## LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions réglementaires particulières du PLU viennent se superposer au zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques.

Ces dispositions sont instituées quelque soit le zonage retenu, elles ont donc un caractère transversal et leur champ d'application géographique est défini graphiquement sur les plans de zonage (plans n°3-2 et 3-3, plan de détail de la zone UZ).

Ces dispositions sont de plusieurs types. Il peut s'agir :

- d'une indication graphique précisant le champ d'application d'une disposition prévue dans le règlement écrit du PLU ;
- de servitudes d'urbanisme particulières instituées en application des dispositions du code de l'urbanisme et dont les effets sont régis par ce dernier ;
- de protections instituées au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme en faveur de la protection du patrimoine bâti ou naturel.

Ces dispositions reportées sur le plan de zonage (plans n°3-2), sont répertoriées dans la légende du plan.

Par ailleurs, certains secteurs sont soumis à des dispositions particulières, indépendantes du PLU lui-même mais qui ont des effets sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol. Ces dispositions figurent, dans les annexes du PLU (pièce n°4). Il s'agit de la prise en compte, notamment, des risques et des nuisances et de périmètres ayant des effets sur le droit des sols. Ces dispositions particulières font l'objet d'une notice explicative dans les annexes (pièce n°4-1) et de plans permettant de délimiter leur champ d'application (4-2 à 4-5).

## LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES

### ➤ La marge de recul

Le long de certaines voies, ou parties de voie une « marge de recul » est inscrite sur le plan de zonage par une ligne pointillée noire. Une cote métrique accompagne cette ligne (2 m, 4 m...).

Cette indication, en application de l'article 6 du règlement de chaque zone, rend obligatoire l'implantation des constructions en retrait de l'alignement d'au moins la distance indiquée par la cote métrique.



La bande de constructibilité des 20 mètres, dans laquelle les constructions doivent s'implanter, calculée par rapport à l'alignement, est dans le cas d'une marge de recul calculée à compter de la limite de la marge de recul (cf ; règlement, définitions communes, bande constructibilité).

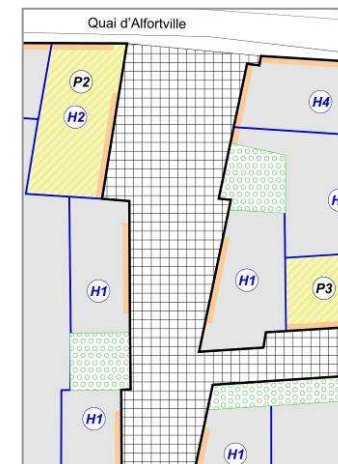
### ➤ Les dispositions du plan de détail, zone UZ

Pour la zone UZ, un plan de zonage détaillé a été réalisé (plan3-3).

Ce plan délimite graphiquement le champ d'application des règles morphologiques définies dans le règlement écrit :

- l'emprise au sol maximale des constructions ;
- l'alignement obligatoire des constructions ;
- les plages de modulations des hauteurs ;
- les espaces devant recevoir un traitement paysager.

L'expression graphique des règles morphologiques est retenue sur cet îlot qui fait l'objet d'une restructuration autour d'un espace public à créer. Ainsi les constructions futures s'inscriront dans le volume enveloppe défini par le plan de détail et le règlement écrit.



## LA PROTECTION D'ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Conformément à l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, des éléments de paysage bâtis ou naturels peuvent être identifiés par un PLU. Le règlement de ce dernier peut définir les dispositions visant à garantir leur protection.

Au cours du diagnostic réalisé pour le PLU, certains éléments de patrimoine bâti alfortvillais ont été identifiés. Toutefois, ce recensement ayant ni un caractère exhaustif, ni fait l'objet d'une validation par les services culturels chargés du patrimoine bâti (direction régionale de l'architecture et de la culture), il est apparu préférable, dans le cadre de ce PLU, de ne pas intégrer de protection sur le patrimoine bâti. Toutefois, la villa Saint Louis, qui constitue un ensemble très particulier d'organisation urbaine, a été identifiée afin que l'évolution des constructions puisse être réalisée dans le respect de cette composition d'ensemble.

De nombreux espaces à dominante végétale font l'objet d'une identification. Les effets de cette protection étant différents selon qu'il s'agit d'un élément de paysage végétal ou un élément bâti, il convient des les examiner séparément.

## LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

### ➤ L'ensemble bâti cohérent

Un ensemble bâti cohérent est délimité sur le plan de zonage par une trame particulière. Il s'agit de la villa Saint Louis, située à l'angle de la rue Marcel Bourdarias et de la rue Franceschi, face au nouveau pôle culturel.



Cet ensemble de neuf maisons en briques, ayant les mêmes caractéristiques architecturales, desservies par une allée en impasse bordée de haies, constituait le logement du personnel du laboratoire Roger Belon. L'usine, qui était implantée sur le site actuel du pôle culturel, a disparu mais les logements, dans leur composition d'origine, ont été conservés. Témoignage d'un passé industriel d'Alfortville, cet ensemble, qui a conservé sa composition et ses caractéristiques d'origine, mérite d'être préservé.

Les dispositions spécifiques s'appliquant à ce patrimoine sont définies par le règlement du P.L.U. Elles visent à préserver les caractéristiques essentielles qui prévalent à son homogénéité : aspect et volumétrie des constructions, composition et ordonnancement du bâti....). La préservation et la mise en valeur de ce secteur n'interdisent pas toute évolution du bâti, mais supposent que les projets ne portent atteinte ni aux caractéristiques des constructions, ni à l'homogénéité de sa composition urbaine.



Les dispositions organisant cette protection se situent dans le règlement :

- dans les définitions communes, la bande de constructibilité ne s'applique pas à cet ensemble compte tenu de sa composition particulière ;
- dans le règlement de la zone UE les articles 7,8,9 et 11 relatifs à la définition des règles morphologiques et à l'aspect extérieur des constructions ont été amendés ou complétés pour que les travaux réalisés sur ces constructions ne remettent pas en cause l'harmonie générale de cet espace.



En outre, les dispositions du code de l'urbanisme prévoient que les constructions ainsi identifiées sont soumises au régime du permis de démolir au titre de la protection du patrimoine.

### ➤ Les espaces verts protégés

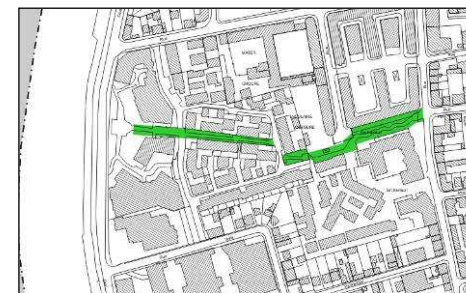
Des ensembles, à forte dominante végétale, sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière désignant les espaces verts protégés.

Ces espaces sont de trois types :

- les espaces du grand ensemble et ceux de la cité Saint Pierre ;



- les coulées vertes débouchant sur les quais de Seine au niveau de la ZAC des Pontons ou l'allée Schoelcher partant du square Elsa Triollet ;



- les espaces interstitiels, situés entre des emprises publiques, mais qui marquent le paysage par leur caractère arboré.

Cette protection vise à conserver la dominante de ces espaces. Toutefois, elle ne fait pas obstacle à leur aménagement pour une mise en valeur ou leur utilisation par le public ou par les usagers. En outre, les espaces ainsi identifiés des grands ensembles, tels que ceux de la cité Saint-Pierre, peuvent faire l'objet d'un aménagement et d'une recomposition dès lors qu'ils sont conçus selon un plan cohérent d'ensemble.

## LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### LES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

#### ➤ Les emplacements réservés

En application des articles L. 123-1-8° et R. 123-11 d) du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être institués dans un P.L.U.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire. Ainsi, les sites privilégiés pour accueillir des équipements collectifs peuvent être réservés.

La contrepartie de cette prérogative de puissance publique est la possibilité, pour le propriétaire du terrain concerné, de mettre la collectivité en demeure d'acquérir.

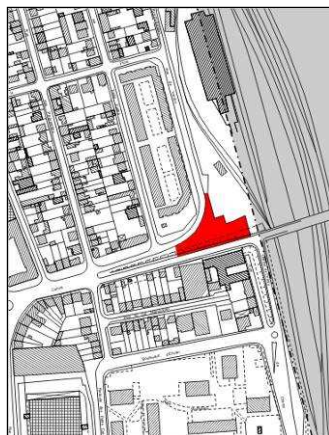
L'emplacement réservé constitue pour la collectivité un outil foncier, mais il est également une promesse de réaliser tel ou tel équipement sur des sites bien identifiés.

Les emplacements réservés sont délimités au plan de zonage par une trame particulière et numérotés. Le numéro renvoie à une liste des emplacements réservés qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve. Cette liste figure sur le plan de zonage (plan n°3-2).

Quatre emplacements réservés sont inscrits dans le PLU. Ils concernent :

- l'espace à l'extrémité de la rue de Verdun et du boulevard Carnot pour préserver sa vocation de parking ;
- la création de trois espaces verts publics :
  - deux s'inscrivant au sud de la ZAC des Pontons, pour créer des ouvertures de verdure dans le front bâti des quais de Seine ;
  - un rue de Naples, pour créer un espace vert de proximité.

Ces futurs espaces verts publics viendront enrichir la trame verte qui se constitue progressivement sur la ville.



#### ➤ Les localisations pour liaisons

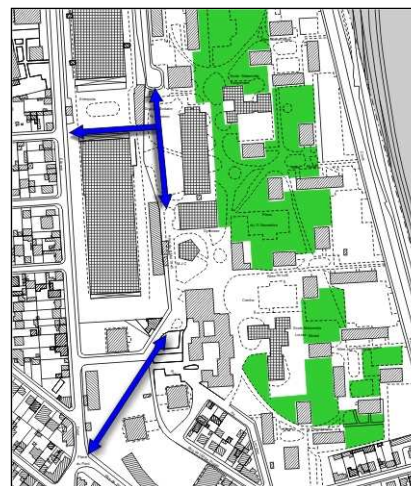
En application de l'article L 123-2-c du Code de l'Urbanisme, le P.L.U., ont été instituées des servitudes localisant des voies de liaison inter quartiers.

Ces localisations figurent aux plans de zonage par une représentation symbolique et sont numérotées. Leur liste, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les terrains concernés, figure sur le plan de zonage (plan n°3-2).

Il s'agit d'un principe de localisation, le tracé ou l'emprise exacte de la voie de liaison n'étant pas défini précisément. Une fois que l'emprise de l'équipement est définitivement définie, des permis de construire peuvent être délivrés dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation de la voie de liaison prévue où qu'ils intègrent sa réalisation.

Ces voies de liaison ont vocation à relier le site du Grand Ensemble avec les espaces publics du sud de la ville en créant :

- une traversée du site des Jardins d'Alfortville pour rejoindre la rue Etienne Dolet, l'axe structurant du sud de la ville ;
- un cheminement dans le prolongement de la rue de Choisy.



# LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

## L'ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT

### ➤ La portée du règlement

- **Le règlement est constitué de pièces écrites et graphiques**

Le règlement écrit du PLU (pièce n°3-1) détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

Il vient en complément du plan de zonage (plan 3-2) et du plan de détail (plan 3-3).

Comme le prévoit l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « **le règlement et ses documents graphiques sont opposables** à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. ».

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que les règles et **les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation** à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

- **Les autres législations applicables**

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer, nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des **articles d'ordre public** contenus dans les règles générales d'urbanisme listés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme ;
- des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLU et plus particulièrement l'application des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation, PPRI (pièce n°4-1 et plans 4-2 et 4-3) ;
- des législations relatives aux **zones d'isolement acoustique** le long des voies de transport terrestre identifiées (pièces n°4.1 et plan 4-5).

En outre, il convient de préciser que **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit après sinistre est autorisée nonobstant les dispositions réglementaires du PLU (art. L.111-3 du Code de l'urbanisme).

### ➤ La composition du règlement écrit

Le règlement écrit du PLU comporte deux parties qui sont complémentaires et indissociables : les définitions communes à toutes les zones et le règlement spécifique à chaque zone.

- **Les définitions communes**

Cette première partie du règlement permet de donner un cadre commun aux dispositions réglementaires établies pour chaque zone. Les définitions de ce chapitre s'appliquent au règlement de chacune des zones.

Ce chapitre commun offre le double avantage d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant, notamment, de répéter des définitions identiques pour chaque zone et de garantir une cohérence dans l'expression réglementaire.

Ce chapitre est organisé selon l'ordre des articles du règlement qui nécessitent des définitions préalables. Dans le corps du règlement de chaque zone, un astérisque « \* » est inscrit après chaque terme dont la définition est prévue dans ce chapitre. Ce système de renvoi permet une meilleure lisibilité et compréhension de la règle.

- **Les dispositions réglementaires par zone**

Pour chaque zone, le règlement est décliné en 14 articles.

**La destination générale des sols :**

- **article 1** : les occupations et utilisations du sol interdites ;
- **article 2** : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

La combinaison de ces deux articles permet de définir les destinations des constructions interdites, admises ou admises sous certaines conditions.

La diversité des fonctions urbaines étant souhaitée à Alfortville, peu de destinations sont interdites dans les zones UA, UB, UE. En revanche, dans les zones spécialisées, telles que les zones UF et UC, les destinations des constructions admises sont très limitées.

Dans toutes les zones, les constructions sont admises sous condition de respecter les dispositions du PPRI.

**Les articles techniques de desserte des constructions par les réseaux et de réalisation de places de stationnement :**

- **article 3** : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- **article 4** : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- **article 12** : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

## LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### La superficie minimale des terrains pour construire

- **article 5** : la superficie minimale des terrains constructibles

Cet article ne peut être réglementé que lorsque cette règle est justifiée soit par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif soit pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Cette disposition restrictive quant à la possibilité de réglementer dans les PLU la superficie minimale des terrains pour être constructibles n'existait pas dans le cadre de l'élaboration des POS. Elle a été introduite par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) qui a défini le contenu des PLU.

A Alfortville les conditions techniques ou de paysage n'étant pas présentes, l'article 5 du règlement du PLU n'est réglementé, dans aucune des zones, alors même que le POS prévoyait des dispositions particulières.

### Les règles morphologiques

- **article 6** : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- **article 7** : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- **article 8** : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- **article 9** : l'emprise au sol des constructions ;
- **article 10** : la hauteur maximale des constructions ;
- **article 13** : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

De la combinaison de cet ensemble de règles résulte la définition d'un gabarit dans lequel les constructions futures doivent s'inscrire (cf. ci-après).

### L'aspect extérieur des constructions

**article 11** : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

### Le COS

- **article 14** : le coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS est un rapport entre la superficie d'un terrain et le nombre de m<sup>2</sup> constructibles.

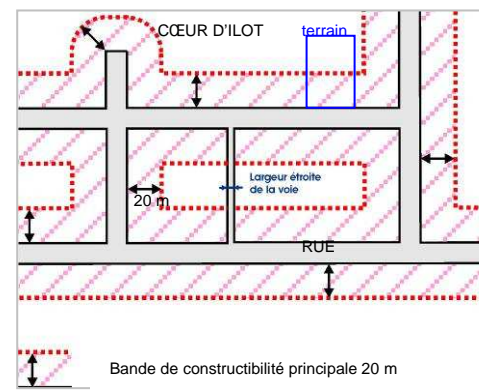
Le règlement du PLU s'est surtout attaché à définir des règles morphologiques dessinant les formes urbaines dans la ville et la définition de COS n'a pas été retenue, à l'exception du secteur UAd (le long de la RN19), où des COS différenciés ont été établis pour inciter l'implantation d'activités économiques.

**De la combinaison de l'ensemble de ces règles résulte la définition des droits à construire sur un terrain donné.**

## LES DISPOSITIONS MORPHOLOGIQUES

### ➤ La bande de constructibilité dans les zones UA et UE

La mise en œuvre d'une bande de constructibilité a pour objet de définir un espace privilégié pour l'implantation des constructions quelle que soit la morphologie du terrain et d'organiser ainsi une morphologie urbaine à l'échelle de l'îlot.



Le principe adopté à Alfortville, dans les zones UA et UE, est de privilégier l'emprise des constructions dans un espace de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie afin de préserver une aération dans les cœurs d'îlot.

Dans la bande, dite de constructibilité principale, la constructibilité répond aux règles morphologiques de la zone. Au-delà de cette bande, la constructibilité des terrains est très limitée.

Ainsi, les dispositions réglementaires peuvent être différenciées sur un même terrain selon que la partie de terrain est dans la bande de constructibilité principale ou au-delà.

Cette différenciation est notamment importante s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, de l'emprise au sol des constructions et des espaces libres.

# LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

## ➤ Le principe du volume enveloppe

Les dispositions réglementaires relatives à la volumétrie de la construction sont définies par :

- **article 6** : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- **article 7** : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- **article 8** : l'implantation des constructions sur une même propriété ;
- **article 9** : l'emprise au sol des constructions ;
- **article 10** : la hauteur maximale des constructions
- **article 13** : la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

La combinaison de l'ensemble de ces règles permet de définir sur chaque terrain, un gabarit à l'intérieur duquel les constructions futures devront s'inscrire.

Le gabarit est tout d'abord défini en deux dimensions par rapport à la configuration du terrain :

- l'implantation des constructions par rapport à la voie fixe un premier élément de ce gabarit, la ligne de la façade avant de la construction,
- le retrait ou non de la construction par rapport aux limites du terrain fournit un deuxième élément, les façades latérales et la façade arrière (retrait par rapport au fond du terrain) ;
- l'application de l'emprise au sol des constructions peut amener à réduire la surface au sol de la construction projetée en application des règles précédentes.

L'application de la règle de hauteur va permettre de définir en trois dimensions le gabarit, dans un premier temps défini au sol.

Est ainsi délimité un volume enveloppe. Les dispositions du PLU fixant toujours des normes maximales, le volume délimité par leur application est lui aussi un volume maximum.

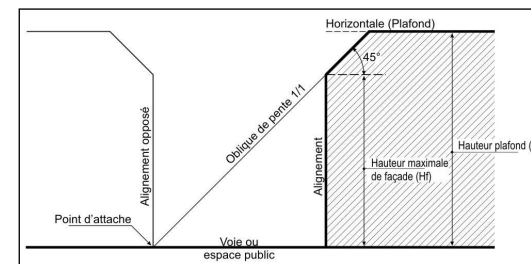
## ➤ Les gabarits

Les dispositions de l'article 10 relatives aux hauteurs maximales des constructions prévoient, outre les normes métriques définissant les hauteurs de façade et les hauteurs plafond, l'application de gabarits qui peuvent limiter la hauteur des constructions.

### • Le gabarit sur voies en zone UA

Le gabarit sur voie a pour objectif de préserver l'ensoleillement dans les rues.

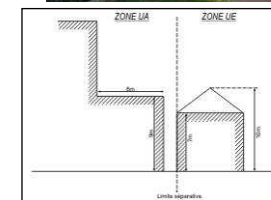
Les règles de hauteur, qui sont applicables sur l'ensemble d'une zone, peuvent s'avérer trop importantes dès lors qu'elles sont applicables sur des voiries étroites, et leur réalisation conduit à faire obstacle à la pénétration de la lumière dans la voie.



Pour préserver cet ensoleillement, la hauteur de la construction ne doit pas être supérieure à la largeur de la voie. C'est pourquoi une disposition conservatoire est introduite dans la règle de hauteur de la zone UA visant à limiter la hauteur des constructions autorisée dans la zone dans le cas où cette hauteur maximale serait supérieure à la largeur de la voie.

### • Le gabarit entre la zone UA et la zone UE

Au regard d'une part de la configuration de la zone UE, bien souvent enserrée au sein de la zone UA (résultante de la logique d'axes, cf. supra), et d'autre part de la différence des hauteurs des constructions autorisées dans la zone UA et la zone UE, il est apparu nécessaire d'intégrer une règle visant à établir un passage progressif des hauteurs d'une zone à l'autre.

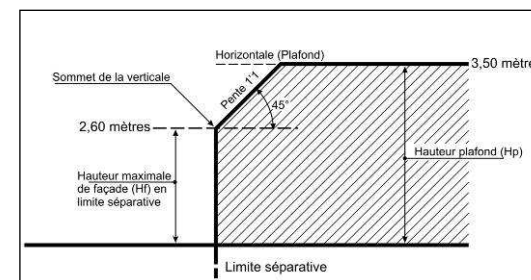


Ainsi dans le cas d'un terrain classé en zone UA, jouxtant un terrain classé en zone UE, la hauteur de la construction ne peut être supérieure à 9 mètres dans une bande de 8 mètres de large, parallèle à la limite séparative.

### • Le gabarit des bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux constructions principales étant bien souvent implantés en fond de terrain et en limite séparative, il est important dans la logique de la préservation de l'ensoleillement des jardins en cœur d'îlot de limiter la hauteur de ces bâtiments.

C'est pourquoi les dispositions de l'article 10 de la plupart des zones prévoient un gabarit dans lequel les constructions annexes doivent s'inscrire.



## LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### ➤ Les pans coupés

Les angles des voies sont à Alfortville très souvent marqués par des constructions dont les façades sont ordonnancées en intégrant un pan coupé.

Cette implantation des constructions est non seulement esthétique dans les traitements architecturaux des constructions en angle, mais également sécuritaire dans la mesure elle permet une meilleure visibilité aux croisements des voies.

C'est pour quoi, dans le règlement de chaque zone (article 3) est imposée la réalisation de pans coupés.



### ➤ L'emprise au sol des constructions et les espaces libres

L'emprise au sol maximale des constructions définie à l'article 9 et l'aménagement d'espaces libres autour de la construction prévu à l'article 13 sont complémentaires l'un de l'autre. De leur application combinée naît le rapport de la construction à son terrain d'assiette, l'équilibre à l'échelle de l'îlot entre espace bâti et espace libre, la qualité de vie et de la gestion de l'eau à l'échelle de la ville.

Dans la zone UA le rapport entre construction et espaces libres est de 70%, et de 60 % pour les terrains d'angle, dans la bande de constructibilité principale.

Dans la zone UE ce rapport est de moitié (50 %).

En outre, au-delà de la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions est réduite à 10% pour préserver les cœurs d'îlot. Toutefois, des dispositions spécifiques offrent la possibilité aux constructions existantes en cœur d'îlot de pouvoir s'étendre de 20m<sup>2</sup>.

Dans toutes les zones, il est exigé qu'au moins la moitié des surfaces des espaces libres demeure en pleine terre pour permettre à la végétation de se développer et organiser une meilleure gestion de l'eau grâce à la perméabilité des sols. Toutefois, dans le cas d'un aménagement sur dalle, 70% des espaces libres doivent être végétalisés sur une épaisseur de terre végétale d'au moins 80cm.

## LES DISPOSITIONS PAR THEMATIQUES

### ➤ Les dispositions en faveur du maintien des activités économiques

Dans le contexte de pression immobilière qu'Alfortville connaît actuellement, la tendance naturelle est que le renouvellement urbain engendre une disparition des locaux d'activités économiques (commerce, artisanat) au profit de l'habitat.

Afin d'atténuer cette tendance, outre la délimitation de sites exclusivement dédiés à l'activité économique correspondant à la zone UF et à une partie de la zone UZ le long de la RN19 devant accueillir 18 500m<sup>2</sup> de bureau et d'activités, des dispositions spécifiques ont été retenues dans le règlement pour **faciliter le maintien ou l'implantation d'activités dans les tissus mixtes** :

- **L'emprise au sol des constructions**

En zone UA, le coefficient d'emprise au sol est augmenté pour les constructions à destination de commerce ou d'activité artisanale.

- **Le stationnement**

Les règles relatives au stationnement sont conçues pour permettre aux petits commerces (80m<sup>2</sup>) de s'implanter dans des locaux sans exiger de place de stationnement. Il en est de même pour des activités artisanales de moins de 160 m<sup>2</sup>.

- **Les COS différenciés**

Les abords de la rue Charles de Gaulle (RN19) constituent un site privilégié pour l'implantation d'activités, notamment tertiaires. La réalisation de 18 500 m<sup>2</sup> de bureaux ou de commerces dans la ZAC des Bords de Marne aura, sans aucun doute, un effet bénéfique en ce sens.

Toutefois, la réalisation de logements, dans ce secteur, à proximité du métro, attire également les investisseurs. Afin de promouvoir l'implantation d'activités, des coefficients d'occupation des sols différenciés selon la destination des constructions ont été définis dans le secteur UAd, situé de part et d'autre de la rue Charles de Gaulle.

L'écart de 1 à 4 entre le COS applicable à une construction destinée à une activité économique et une construction vouée à une autre destination est une mesure particulièrement incitative.

### ➤ Les dispositions en faveur du tri sélectif des déchets

Le tri sélectif des déchets suppose que des locaux spécifiques soient prévus pour entreposer les bacs nécessaires au stockage. Afin de faciliter la gestion du tri sélectif, des dispositions du PLU (article 4) imposent la réalisation de locaux adaptés pour toute nouvelle construction. La dimension de ces locaux est définie en fonction des besoins de la construction en application de grilles établies par la communauté d'agglomération de Plaine Centrale, compétente en la matière. Ces grilles d'analyse figurent dans les annexes du PLU (pièces 4-1).

## LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### ➤ Les dispositions relatives au stationnement

Le stationnement des véhicules qui encombre les espaces publics, et plus particulièrement les trottoirs qui ne sont pourtant pas très larges, est une nuisance que les alfortvillais ont vigoureusement dénoncée lors de la concertation du PLU.

Pourtant, il ressort d'études récemment réalisées que le stock disponible dans les parcs de stationnement résidentiels est très largement suffisant pour répondre aux besoins et permettre de désengorger l'espace public.

La solution aux difficultés recensées en matière de conflits d'usage sur les emprises publiques ne peut être seulement résolue par la création de parkings supplémentaires. Elle réside essentiellement au travers de trois actions :

- améliorer la signalisation dans la ville ;
- sécuriser les stationnements, en particulier ceux du parc locatif de logements sociaux ;
- réglementer le stationnement sur le domaine public pour inciter le stationnement dans les parkings résidentiels.

Pour sa part, le règlement du PLU prévoit des dispositions visant à créer, dans le cadre de nouvelles opérations de construction, le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins des usagers de l'opération. Il édicte des normes minimales à respecter différentes en fonction de la destination des constructions.

S'agissant des **constructions existantes**, les règles en matière de stationnement sont beaucoup moins contraignantes que celles relatives aux constructions neuves, afin de ne pas faire obstacle aux projets d'aménagements et de mise en valeur des constructions.

Afin de **concourir à la réduction du trafic automobile**, deux dispositions ont été retenues :

- la réalisation de locaux destinés au **stationnement des deux roues** motorisées et non motorisées dans toutes les constructions neuves ;
- pour les constructions à destination de bureaux, un nombre de places de stationnement exigé est plus faible dès lors que la construction se situe dans un rayon de **500 mètres d'une station de métro ou une gare RER**. Cette mesure, se combinant avec les actions de réglementation visées ci-avant, devrait inciter les personnes qui travaillent dans les bureaux à se rendre à leur lieu de travail en utilisant les transports en commun.

### ➤ La gestion et la maîtrise de l'eau pluviale

De par sa situation géographique, Alfortville est un territoire sensible aux aléas. La prise en compte du risque d'inondation dans le PLU est différente selon la nature du risque.

#### • Les inondations par débordements de cours d'eau

Alfortville est entièrement inondable en cas de débordement de la Seine et de la Marne. La crue centennale (crue de référence) correspondant au niveau des "Plus Hautes Eaux Connues" est celle de 1910, pour la Seine (35,45 m en amont d'Alfortville) comme pour la Marne (35,13 m).

Le niveau de la **crue cinquantennale de 1924** (34,03 m pour la Seine en amont d'Alfortville et 33,68 m pour la Marne) est retenu comme **niveau de référence**, augmenté de 20 cm, à prendre en compte **pour fixer l'altimétrie** minimum des planchers des nouvelles constructions.

L'article 10 du règlement de chaque zone reprend ces dispositions.

#### • inondations par ruissellement pluvial excédentaire.

Le réseau d'assainissement départemental est de type unitaire. Lors d'événements pluvieux exceptionnels, ce réseau est mis en charge. Cette saturation entraîne des débordements du réseau dans les quartiers sud d'Alfortville.

La commune d'Alfortville met en œuvre une politique de maîtrise des eaux pluviales en préconisant la mise en œuvre de dispositions **techniques dites alternatives** retardant ou écrétant le débit des eaux de ruissellement dans le cadre d'aménagements et de constructions.

L'approche générale consiste à :

- atténuer l'imperméabilisation des sols ;
- ralentir le ruissellement ;
- retenir les eaux pluviales le plus en amont possible ;
- traiter les eaux polluées.

Pour y parvenir, des mesures doivent être appliquées sur chaque terrain. Ces mesures sont nombreuses, très diverses, et pas toujours connues de ceux qui ont à les employer.

Ces mesures revêtant un caractère incitatif et non obligatoire, elles ne sont pas intégrées au règlement mais dans **l'annexe du PLU (pièce n°4-1)**.

En revanche, **l'article 4** du règlement du PLU renvoie à cette annexe pour inciter à la limitation du rejet des eaux dans le réseau.

Par ailleurs, l'article 13 de chaque zone impose qu'une part significative, variable selon les zones, des surfaces des espaces libres sur chaque terrain demeure en pleine terre, ce qui favorise la réduction du ruissellement des eaux de pluies.



## LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### ➤ La trame verte dans la ville

La lecture de la photo aérienne du territoire d'Alfortville révèle de nombreux espaces de verdure. Et pourtant ces espaces ne sont pas toujours perçus depuis l'espace public.

Ce décalage entre une vue d'avion et la perception d'un piéton est lié à la nature des espaces verts composant la trame verte de la ville.

Trois types d'espaces composent la trame verte de la ville :

- **Les espaces publics à dominante végétale** allant du petit square de proximité, au linéaire des berges de Seine, jusqu'aux vastes emprises des terrains de sports ;
- **Les espaces privés qui participent à l'espace public** soit parce qu'ils sont ouverts et qu'ils se traversent (espaces verts des grands ensembles), soit parce qu'ils l'agrémentent par une végétation le longeant (jardins entre la construction et la rue) ;
- **Les espaces privés en cœur d'îlot**, constitués par les jardins des constructions implantées en front de rue.

Si les espaces verts publics et ceux ouverts sur l'espace public se perçoivent immédiatement, en revanche les espaces verts en cœur d'îlot sont peu visibles. Cela est lié en partie au rehaussement des voies qui a permis de constituer de nouvelles digues afin de compartimenter les surfaces inondables et minimiser les risques. De ce fait, les cœurs d'îlots sont à des altitudes inférieures à celles de la voirie, ils forment des cuvettes, derrière le bâti situé en bordure de voie.



Or, ces cœurs d'îlot représentent une superficie importante dans la ville ainsi que le montre la cartographie ci-jointe.

**Les espaces publics à dominante végétale** sont confortés dans leur vocation par leur classement en zone naturelle. Il s'agit là d'une protection forte, sachant que leur déclassement vers une zone urbaine supposerait une mise en révision du PLU. Cette trame des espaces publics verts sera enrichie, dans la mesure où trois emplacements réservés sont inscrits au PLU à cet effet

**Les espaces privés qui participent à l'espace public :**

- les espaces verts du Grand Ensemble et de la cité Saint Pierre, font l'objet d'une protection au titre des paysages (cf supra) ;
- les espaces entre les voies et le bâti doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, ainsi que le prévoient les dispositions de l'article 13.

**Les espaces privés en cœur d'îlot**, sont préservés par l'application combinée de la bande de constructibilité principale, les dispositions de l'article 9 qui limitent très fortement les constructions à l'arrière de la bande de constructibilité et celles de l'article 13 qui organisent un traitement paysager des espaces libres.

